

DER IMMOBILIEN

FAKTEN ■ MEINUNGEN ■ TENDENZEN

Brief

NR. 609 | 41. KW | 10.10.2025 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Apple Watch ist vollständig geladen“ ist für viele von uns die positivste geschäftliche Nachricht des Tages – zumindest, wenn Ihre Stillhalteabkommen beginnen zu riechen, oder Ihre „fristenkongruenten“ Mietverträge und Zinsbindungen gleichzeitig auf aktuelle ESG-Anforderungen Ihrer Bank oder neuer Mieter treffen – oder wenn Sie Dienstleister der Branche sind. Die EXPO REAL hat endgültig klar gemacht: **Die Werte kommen so schnell nicht zurück. Der Markt ist in stabile Seitenlage gegangen. Das nächste Leben als Büro, Wohnen oder Hotel geht oft über die Insolvenz.**

Die heutige Realität ist die Realität der nächsten Jahre. Clevere Unternehmer haben die Zeit möglicherweise genutzt, etwaige haftende Vermögenswerte sinnvoll in Sicherheit zu bringen. **Was mir natürlich fürchterlich auf den Geist geht,** ist das Gejammer angestellter Millionen-Vorstände, die Milliarden verknallen und den Leidensweg der irrsinnigen Herausforderungen der Sanierung bei vollem Gehalt betonen. **Ich habe als Vorstand schon 2023 meine Gehaltszahlungen** vorsorglich eingestellt, um Durchhaltesicherheit zu schaffen. Schließlich war klar, wo es hingeht. Wer auf **Problemlösung durch Markterholung** (vgl. EY, S. 6) gehofft hat, **hat die 6 Wellen, die Ihnen „Der Immobilienbrief“ seit drei Jahren ohne Unterbrechung vorkaut, nicht verstanden. „Natürliche Auslese“ freut Darwin.** Auf deren Objekte warten jetzt die Investoren.

Die Expo Real ist wieder zu Ende. Das Zahlenwerk ist etwas besser. **2019er „Vor-Corona/Vor-Ukraine“-Zahlen sind aber in weiter Ferne.** In München kamen 1.742 Aussteller (2019: 2.190) aus 34 Ländern sowie rund 42.000 Teilnehmer (2019: 46.747) aus über 70 Ländern zusammen. Wir haben ein paar Eindrücke zusammengefasst. Zum Fotografieren hatte ich nur Mittwoch Zeit. Meiner Kamera liefen beim Totentanz die Tränen übers Objektiv (S. 3). Für mich hätte es noch einen Tag weitergehen können. Der Kalender hatte zu wenig Platz für Freunde. Vielleicht liegt es daran, dass die Branche effizienter und professioneller wird. **Freunde klauen** den echten Profis im Gesprächsmarathon **nur Zeit.** Der Toiletten-gang wird auf die halbe Stunde des unwichtigsten Besuchers gelegt.

Das Stimmungsbild der Expo Real war geteilt. Es wurde wenig gejammert. Wen es trifft, der hält den Mund. Die anderen zucken mit der Schulter und suchen Chancen. Manche **Euphorie des letzten Jahres ist der Realität gewichen.** Transformationsmanager, die „gefühlte“ im letzten „Noch-Ampel-Jahr“ die Hälfte der Teilnehmer ausmachten, waren optisch verschwunden. Das ändert nichts daran, dass ESG zur Normalität wird. **Die alte Immobilienwirtschaft, die ich gelernt habe, ist die neue Immobilienwirtschaft. Die „Zins-heilt-jede-Dämlichkeit“-Periode ist vorbei.**

Wohnen bleibt im Hype. Politik schafft Wohnungsnot-Garantie. Das macht Investments sicher. Wenn aber jetzt die **Gewerbespezialisten, denen das Nullzinsgeschäftsmodell abhanden gekommen ist,** „in Wohnen machen“ wird es lustig werden, zuzusehen, wer da aus der Lernkurve fliegt. Andererseits ist die

Wohnungsnot bei **Verena Hubertz** in sichereren Händen als es der Nullzins bei **Christine Lagarde** war. **Lagarde ist umgeknickt. Hubertz ist anders.** Unsere neue Bauministerin lebt hoch engagiert in der Welt der Politik-Wortschwämme. **Da ist die Bauflaute in sicheren Händen.** Bleiben wir aber fair. **Was soll sie denn auch machen. Mathematik ist unbestechlich.** Im Prinzip müssten auch Tausende Gesetze und Vorschriften zurückgedreht werden.

Haben Sie auch gerade gelesen, wie allein europäischer Regulierungswahn kaskadiert. Unsere **Green-Deal-Ursula** brachte zwischen 2019 und 2024 rund 6.300 Rechtsakte auf den Weg. Das waren 2.700 mehr als unter **Jean-Claude Juncker** und 2.300 mehr als unter **José Manuel Barroso.** **Zusammen schafften sie fast 14.000 Regelungen!** Dabei war **Ursula v.dL** ja gar nicht die erste, die **Deutschland zu einem deindustrialisierten Agrarstaat** ohne Schwerindustrie, Rüstungs- und Kohleindustrie machen wollte. Die tolle Idee hatte schon 1944 **Henry Morgenthau Jr.,** US-Finanzminister unter **Franklin D. Roosevelt.** Dem **„Morgenthau-Plan“** kam nur das Ost-West-Zerwürfnis mit der späteren Kommunismus-Hysterie der **McCarthy-Ära** in die Quere. Aber in der **Hochphase des 2. Weltkrieges** war das Gedankengut nachzuvollziehen. **Heute fällt es mir intellektuell schwer. Zum Glück gibt es ja jetzt die pressewirksamen Entlassungsmeldungen zigtausender Industrie-Freisetzungen,** die Wecksignale senden. **Viel schlimmer ist die stille Expansion-Verweigerungshaltung** ohne Neueinstellungen. Das ist wie ein stehengebliebener Wecker.

Ansonsten haben wir heute neben dem EXPO Rückblick ein paar aufmunternde Zitate von **Karim Esch (Union), Patrick Fahrenkamp (Stadtbau), Klaus Franken (Catella), Jürgen Leibfried (Bauwert)** und **Frank Schrader (Dt. Hypo),** die im Moment alle eher auf der hellen Seite der Macht stehen. Mit den Hunderten von Quartalsberichten, die idiotischerweise zur Expo verschickt wurden, haben wir nur die Kernbotschaften herausgearbeitet: Gewerbliches Investment insgesamt Mist, Büro-Investment besser, Büro-Vermietung naja, Leerstand steigt, Mieten geteilt. **Sabine Richter** berichtet von Zukunftsentscheid Klima in Hamburg. **Roman Menzel** macht mit uns einen Spaziergang über die Friedrichstrasse.

Apropos **Hubertz-Wortschwämme** (s. S. 5): Wenn ich früher zu Beginn der Politikarbeit der Branche **Politikergeschwafel in Pressekonferenzen** zuhören musste, habe ich **beim Zuhören immer „Immobilien“** und „Immobilienpolitik“ durch **„Frauen“** und „Frauenpolitik“ ersetzt. Das passte fast immer und **machte die langweiligste PK kurzweilig.**

Ich hoffe, Sie haben noch einige Erholungstage. Bleiben Sie gesund!

Ihr Werner Rohmert



Werner Rohmert

Inhaltsverzeichnis

Editorial von Werner Rohmert	1
Expo Real 2025 ist zu Ende (Rohmert)	3
EY sieht Banken vor Entscheidungsdruck (Rohmert)	6
Bürovermietungsmarkt setzt Kurs auf Kostenoptimierung	7
Investment-Erholung schon vorbei? (Rohmert)	10
blackolive: Frankfurter Büromarkt im Q3 sehr aktiv (Rohmert)	12
C&W: Gesundheitsimmobilienmarkt im Wandel (C. Rohmert)	13
MLP Studentenwohnreport 2025 - Wohnen zu teuer (Götza)	14
Zukunftsentscheid zum Klimaschutz in Hamburg spaltet die Stadt (Richter)	16
Konjunktur- und Strukturrisiken in deutschen Immobilien-Assetklassen	17
E&V: Nach Preisbereinigung Aufwärtstrend bei Wohn- und Geschäftshäusern	19
10 Jahre Vonovia und 10 Jahre DAX - Vonovia feiert Doppeljubiläum (Rohmert)	19
Robuster Logistikmarkt widersteht Konjunktur-Turbulenzen	20
Nach Benko-Pleite: Hansemerkur baut die „Gänsemarkt-Höfe“ (Richter)	21
Impressum	25

Fremdbeitrag

Die Friedrichstraße - Boulevard der Dämmerung oder Wiederauferstehung einer Prachtstraße 22

Roman Menzel,
Neopolis Beteiligungs GmbH

Autoren der heutigen Ausgabe:

Marion Götza; Roman Menzel; Sabine Richter; Caroline Rohmert; Werner Rohmert, „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platon Brief“.

Wir danken unseren Partnern und den Firmen, die diese Ausgabe möglich gemacht haben:

Aurelis Real Estate, Branicks Group AG, BVT Unternehmensgruppe; Empira AG, Finexity Services GmbH, Garbe Unternehmensgruppe, vdp Research GmbH sowie HypZert.



Keine Umwege.

Alle Informationen rund um die Immobilienbranche jederzeit, tagesaktuell, kostenlos.

www.rohmert-medien.de

In eigener Sache: Unsere Welt hat sich geändert. Viele Fakten sind schon durch das Internet gesprudelt, bevor wir darüber nachgedacht haben. Viele Leser interessiert vor allem die Meinung, andere nur die Fakten. Wir haben deshalb entschieden, Meinung oder Analyse von den Quellenzusammenfassungen optisch zu trennen und in blauer Schrift zu zeigen.

EXPO REAL 2025 IST ZU ENDE

Stimmungsbild sieht wenig Gejammer, viel Realismus, Bodenbildung und Bankendruck

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachjournalist „Der Platow Brief“

Die Expo Real ist zu Ende. Die bei „Der Immobilienbrief“ seit Herbst 2022 nachzulesende Realität ist eingeleitet. Die Märkte gehen in stabile Seitenlage. Man kann wieder rechnen und planen. Manches bleibt aber nicht rechenbar. Das wird auch die Ministerin lernen. Wohnen wird gehypt. Wenn jetzt die Gewerbespezialisten, denen das Nullzins-Geschäftsmodell abhandeln gekommen ist, sich auf Wohnen zu stürzen, wird es wieder viel Spaß beim Zuschauen geben, wer da wohl aus der Lernkurve fliegt. Volljährige Bestandsbüros möglichst noch in B-Lage und Bürotürme rutschen im Zusammenspiel oft „fristenkongruenter“ Mietverträge und Zinsbindungen bei gleichzeitiger Mieterzurückhaltung unterhalb der Topqualität und lauten „Hier“-Rufen der ESG-Ansprüche von neuen Mietern und Investoren auf die falsche Seite der Excel-Tabelle. Da geht nichts mehr außer Abschrei-



Menschenmassen strömten am Mittwoch morgen um 0930h in die Hallen (Foto: W. Rohmert)

bung. Wer bezahlt die Zeche und wer kann sie nicht mehr bezahlen? Allerdings bilden sich überall neue Käuferschichten, die zwischen Null und Rohbaukosten-Einsparung in guten Lagen zuschlagen werden. Beispiel dürften da viele Signa-Deals sein. Benko hatte gute Lagen. Das veröffentlichte Zahlenwerk der EXPO REAL 2025 zeigt auf jeden Fall eine leichte Verbesserung gegenüber Vorjahr. Eine schnelle Aufwärtsbewegung sehen aber die wenigsten Gesprächspartner. Aber jede Zeit hat neue Chancen und neue Matadore. Und wenn es die alten Matadore sind, sind es die cleveren, die den Irrsinn der Nullzinsphase nur mit Vorsicht bespielt haben.

Überraschend großzügige Gastronomie- und Lounge-Flächen in guten Ecklagen lassen ebenso wie eine geräumte Halle auf eine leichte Zurückhaltung der Investoren schließen. Im Gedränge vor Ort machte sich das am ersten Messtag nicht bemerkbar. Allerdings war da das Wetter dermaßen ekelhaft, so dass Tausende von Messebesuchern, die sich sonst im Freien aufhalten, sich durch die Gänge wälzten. Am Dienstag schafften die Außenflächen dann Entlastung auf den Gängen. Der Mittwoch zeigte Totentanz. Vermutlich steigert die Branche ihre Effizienz. Ich gebe zu, ich hätte mich noch einen weiteren Tag beschäftigen können. Da ich den Berater-Irrsinn des halbstündigen Abarbeitens ebenso wie viele alte Kollegen nicht mehr mitmache, habe ich natürlich Effizienznachteile in der Terminierung durch Hallenrennen. Eine gefühlte Bestandsaufnahme ist deshalb nicht möglich. Lediglich die Klima-Apostel, die im letzten „Noch-Ampel-Jahr“ 2024, gefühlt die Hälfte der Immobilienwirtschaft repräsentierten, waren nicht mehr zu erkennen.

Zu den Zahlen: Vom 6. bis 8. Oktober kamen in München **1.742 Aussteller** aus 34 Ländern sowie rund **42.000 Teilnehmer** aus über 70 Ländern zusammen, so die offizielle



Bei Kaiserwetter bot Mittwoch Mittag um 1200h die überfüllte Außengastronomie perfekten Kommunikationsraum (Foto: W. Rohmert)

Pressemitteilung. Das sei ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Erfreulich sei zudem die Steigerung des Anteils internationaler Teilnehmer um knapp 5%. Aus unserem Archiv haben wir die Vergleichswerte des letzten Jahres und der letzten „normalen“ Expo Real vor Corona und Ukraine-Überfall geholt. Die Schlussmeldung der EXPO REAL 2024 berichtet von 40.000 Teilnehmern aus 75 Ländern und Regi-

Personalien

FRANKFURT: Mario Herbst wird Head of Leasing bei **Cushman & Wakefield**. **Hanjo Theiss** wird Head of Office Agency. Beide treten in die Nachfolge von **Pierre Nolte**, seit August 2025 Head of Germany.

ESCHBORN: Daniel Löhken, AR-Vorsitzender der **Noratis AG**, hat zum 16. Oktober 2025 sein Mandat niederlegt.

FRANKFURT: Sebastian Bögel hat die Leitung des Bereichs Industrial & Logistics Agency bei **JLL** in Deutschland von **Sarina Schekahn**, die JLL mittelfristig auf eigenen Wunsch nach vier Jahren verlassen wird, übernommen.

onen und 1.778 Ausstellern aus 34 Ländern. **Auf der Expo Real 2019** vor Corona und Ukraine-Überfall kamen 46.747 Teilnehmer aus 76 Ländern. Mehr als 2.190 Unternehmen aus 45 Ländern stellten aus. Ich hatte leider nur am Mittwoch Zeit zu fotografieren.

Einigkeit besteht darin, dass Nachfrage, Preise, Multiplikatoren, Baukosten, Ankaufsrenditen und ESG-Herausforderungen eine Basis gefunden haben. Immobilienbestände, Developments und wohl auch stillgehaltene Kredite sind wieder berechenbar und planbar. Nachteil bleibt, dass damit endgültig einiges nicht mehr rechenbar ist. Die Banken müssen reagieren, wie **EY** in einer brandaktuellen Studie (s.u.) deutlich macht.

Was unsere Gesprächspartner sagten

Unsere Backgroundgespräche waren durch Sachlichkeit geprägt. Die Stimmung war geteilt. Wohnen ist weiter im Hype. **Klaus Franken**, Managing Partner **Catella Project Management GmbH**, fasst zusammen: "MM - Messe des Machens - Was sich schon bei den Terminvereinbarungen im Vorfeld abzeichnete, bestätigten unsere Gespräche in München. Es wurde nur über konkrete Deals und anstehende Abschlüsse gesprochen, im 30-Minuten-Takt, von Sonntagabend bis Mittwochmittag. Es ist die Zeit des Anpackens. Wie die Stimmung und das Wetter war? Keine Ahnung, für Small-Talk war keine Zeit.". Vorstandschef der **Deutsche Hypo**, **Frank Schrader**, sieht im „Der Immobilienbrief“/PLATOW Background-Gespräch einen Trend „zu allem, was Betten hat“, also Hotel und Wohnen. Gerade die Sonderformen im Bereich Wohnen, wie Service-wohnen für Senioren, Studentenwohnungen oder Co-Living-Konzepte, findet Schrader besonders spannend, auch wenn es sich hierbei um Nischenmärkte handele, wie er betont. Insgesamt befinde sich der deutsche Immobilienmarkt in einer stabilen Seitwärtsbewegung. Die Preise hätten sich stabilisiert. Auch im Bereich der Risikoversorge

Branicks

Branicks Renewables Europe

**Erfolgreich investieren:
wirtschaftlich und ökologisch**

Der Fonds **Branicks Renewables Europe** ermöglicht eine Beteiligung an einem **innovativen Green Impact Investment**. Mit der Investition in dieses nachhaltige Finanzprodukt werden Sie als institutioneller Anleger Teil der Energiewende und leisten aktiv einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Umwelt. So investieren Sie wirtschaftlich und ökologisch erfolgreich.

branicks.com/renewables

Neue
Assetklasse

8%

Zielrendite p.a.

Länderallokation

wirtschaftsstärke Länder in
Nord-/Süd- und Mitteleuropa

25 Jahre

Laufzeit

300 Mio. Euro

Fondsvolumen



sei eine gewisse Entspannung festzustellen. Gleichzeitig sei die Situation an den europäischen Märkten teilweise schon deutlich besser, was auch an der stärkeren konjunkturellen Dynamik dieser Länder liege. Im Bürobereich sieht er vor allem Finanzierungschancen bei einer Vorvermietung von mindestens 50%, einem Eigenkapital von 30 bis 35% und Investments in Toplagen, die unabhängig von der Entwicklung der künstlichen Intelligenz und deren Einfluss auf Büromärkte langfristig nachgefragt sind.

Patrik Fahrenkamp, CEO Leipziger Stadtbau AG, resümiert: "Auf der Messe sieht man die Marktteilnehmer, die stabil aufgestellt sind. Wir erleben wieder orientierte Gesprächspartner, die positiv in die Zukunft schauen." **Karim Esch, CIO Union Investment**, sieht sich im Platowgespräch inzwischen auch wieder verstärkt auf der Käuferseite. Speziell bei Wohnen gibt es positive Botschaften. Durchgehender Optimismus besteht vor allem bei Wohnen. Für die kommenden Jahre gibt es wenig Zweifel an der Nachfrageentwicklung. Im Background Gespräch setzt **Jürgen Leibfried, Gründer der Bauwert AG**, mit Jahrzehnten Erfahrung in der Wohnungs-Projektentwicklung auf eine hohe Eigenkapitalfinanzierung der Projekte und auf eine traditionelle Architektur, die zwar keine Preise gewinne, aber über Jahrzehnte zeitlos bleibe.

Wer äußerte sich noch?

Nach Ansicht von **Gero Bergmann, BayernLB-Vorstand und vdp-Präsident**, spricht die gegenwärtige Marktfassung nicht dafür, dass der nächste zyklische Aufschwung schnell vonstatten gehen werde. Offene Fonds und Versorgungswerke fielen als Käufer nach wie vor weitgehend aus. Versicherungen und Family Offices seien ebenso wie internationale Investoren wieder aktiver.

Prominentester Besucher der Messe war Bundesbauministerin Verena Hubertz. Auf ihrem ersten Mesesebesuch nach Amtsantritt nutzte sie die Zeit für Gespräche mit Verbänden, Gründerszene, Journalisten und Bran-

che. Im Video-Gespräch mit **Brigitte Mallmann-Bansa** von der **Immobilien Zeitung**, fasste Hubertz ihre Eindrücke aus „Der Immobilienbrief“/PLATOW-Sicht allerdings in den **üblichen politischen Wortschwämmen zusammen: Sie spüre Aufbruch. Dialog sei wichtig. So könne die Praxis in politische Entscheidungen einfließen**. Problem ist nur, dass die **Branche alle vier Jahre von vorne anfangen muss, Know-how in die Politik zu geben**. Die Umsetzung der angekündigten Maßnahmen käme, beteuerte Hubertz. Das Bau-Turbo-Gesetz werde kurzfristig verabschiedet. Anfang des Jahres werde es eine umfassende Baugesetzbuchnovelle geben. Das Gesetz gibt es zwar schon im Ministerium. Aber es war dem Ausbrennen der Ampel-Lichter zum Opfer gefallen. Gespräche für die Rechtssicherheit für den Gebäude Typ E liefen. Das erinnert an Lorient. Mehr "Schnellboot statt Dampfer", wie die Ministerin gegenüber der IZ formuliert. Ja, das brauchen wir! Sie wolle dem Gremium ihre eigene Handschrift geben. **Allerdings wird aus PLATOW-Sicht auch die Ministerin lernen müssen, dass Immobilienmathematik nicht ausgehebelt werden kann**. Wenn der Motor im Leerlauf läuft, weil das Gaspedal klemmt, hilft auch kein Turbolader. Der **Blick in die regionalen Tageszeitungen** macht jedem Standardleser deutlich, wie lange die Prozesse in den einzelnen Kommunen dauern. Den Bau-Turbo einer Bundesregierung geht den regionalen Interessenlagen am Rücken vorbei. In den Kommunen gilt es, die regionalen Befindlichkeiten in einen Kompromiss zu zwingen.

Brandaktueller Nachtrag: Hinsichtlich des Bau-Turbos gibt es aber inzwischen Entscheidungen, wie die Immobilien Zeitung berichtet. Der Bauausschuss im Bundestag habe das Gesetz beschlossen. Die Frist für die Kommunen werde von zwei auf drei Monate verlängert. Erleichterte Regeln für innerstädtische Aufstockungen sollen auch für auch für Gewerbebauten gelten. Gerade die Flachdächer von Supermärkten hätten Potential – wenn das mal nicht zum Flachmann wird. Die Novelle des Baugesetzbuchs soll vorgezogen werden. An deren Notwen-

TOP-PROJEKTE VERDIENEN TOP-FINANZIERUNGEN

Ob MEZZANINE, WHOLE-LOAN oder JOINT VENTURE –
Innovative Lösungen für Ihr Immobilienprojekt



REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Personalien

KÖLN: Nina Schmidt wird Partnerin und Geschäftsführerin der Ypsilon Group.

ESCHBORN: Ulrich Schiller wird Chief Operating Officer bei Techem. Schiller wird die Geschäftsführung um Matthias Hartmann (CEO), Dr. Carsten Sürig (CFO) und Nicolai Kuß (CSO) ergänzen.

Bei Techem wird Schiller künftig vor allem die operative Effizienz und Skalierung von Prozessen, die Implementierung und Weiterentwicklung digitaler Mess- und Steuerungstechnologien sowie die operative Umsetzung von Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsvorhaben verantworten.

digkeit erinnert gegenüber IZ der Unionsbauexperte Jan-Marco Luczak: „Die Bauvorschriften müssen strukturell und dauerhaft entschlackt und auf Schnelligkeit und Effizienz getrimmt werden“. Stimmt.

EY sieht Banken vor Entscheidungsdruck - Wen werden die Pleiten treffen?

Hinsichtlich der Zukunft der Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren wird auch von der Mehrzahl der Marktteilnehmer deutlich gemacht, dass die **Zeit des Aussitzens abläuft**. Der Autor weist seit der Zinswende auf die verhängnisvolle Fristenkongruenz des oft gleichzeitigen Auslaufs von Mietverträgen und Finanzierungen hin, die verstärkt durch ESG-Herausforderungen und verringerter Nachfrage oftmals keine rechenbare Lösung mehr ermöglicht. Die regelmäßig in jedem Zyklus **aus der Mottenkiste geholte Umwandlung von Büros in Wohnen** bleibt auf wenige Ausnahmefälle beschränkt. **Frank Schrader, Deutsche Hypo**, ist sogar bei der von „Der Immobilienbrief“ genannten maximalen Eignung von 10% der Büroimmobilien zur Umwandlung in Wohnungen eher skeptisch. **In der Regel sei dies nur über den Weg über eine Insolvenz bzw. komplette Abschreibung der Immobilie möglich**. Es gäbe aber Ausnahmen.

Bei der Präsentation zum Umgang mit Problemkrediten hoffte Jean-Pierre Rudel von EY, dass die Immobilienfinanzierer in diesem Jahr **Position beziehen werden, wie sie mit schwierigen Krediten umgehen**. „Der Immobilienbrief“ hatte mehrfach auf den Reifeprozess der Stillhaltevereinbarungen hingewiesen, die jetzt nach 2 bis 3 Jahren deutlich anfangen zu riechen. **Nach EY-Beobachtung setzten Finanzierer bei Prob-**



#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft. **Wir laden Sie ein, dabei zu sein!**

www.realisag.de  **Real I.S.**

Personalien

MÜNCHEN: Abdallah Gharbi wechselt von Kleinschmidt Immobilien zu JLL als Leiter des Retail Leasing Teams Süd.

HAMBURG: Ulrik Lackschewitz, stv. CEO der Hamburg Commercial Bank sowie CIO Christopher Brody scheiden einvernehmlich zum Jahresende 2025 aus dem Vorstand aus. Der derzeitige Generalbevollmächtigte Jens Thiele wurde als CIO in den Vorstand berufen. Reinout van Riel wird CRO.

BERLIN: Susanne Eickermann-Riepe wurde in das RICS Presidential Team als Senior Vice President (SVP) für 2026 gewählt.

FRANKFURT: Daniel Sander wird International Partner und neuer Head of Office Investment Germany bei Cushman & Wakefield. Sander war seit 2022 bei CBRE.

FRANKFURT: Audrey Grone-rad wird Head of Building & Sustainability Consultancy Deutschland bei Colliers. Sie kommt von CBRE. Lukas Schultz, ebenfalls von CBRE kommend, wird lokaler Head of Building Consultancy in Frankfurt.

GÜTERSLOH: Die Hagedorn Unternehmensgruppe erweitert ihren Beirat. Mit Rolf Buch und Christian Lindner gewinnen die Gesellschafter Thomas Hagedorn und Christian Hülsewig weitere namhafte Persönlichkeiten für die Ausrichtung ihres strategischen Wachstumskurses. Dr. Manfred Krüper übergibt seinen Vorsitz nach einer Übergangsphase an Rolf Buch.

lemkredit in den vergangenen Jahren ihre Hoffnung häufig auf eine Problemlösung durch Markterholung. Wie auch schon „Der Immobilienbrief“ deutlich machte, läuft die Zeit ab. Der Markt hat einen inzwischen annähernd stabilen Boden bei Gewerbe gefunden. Risiken bestehen aus „Der Immobilienbrief“-Sicht eher in dem Risiko einer Welle von NPL, die zu weiterem Preisdruck führen könnten. Auch die Zinssituation ist eher stabil. Damit ist auch für EY klar, dass die Banken dies nicht noch weitere Jahre aussitzen können. Wir machten das im EXPO REAL SPECIAL schon deutlich. Die Frage ist lediglich, ob sich dies zu einer gefährlichen Welle auftürmt oder sich in einer Reihe periodischer Pleitemeldungen kleinerer Bestandhalter äußert.

Wen werden die unausweichlichen Pleiten bei Büro treffen?

Die großen offenen Immobilienfonds, die sicherlich gleichfalls viele Probleme in ihren Beständen haben, können das aussitzen. Institutionelle Anleger wie Versorgungswerke mit vielleicht 5 bis 15% Immobilienquote können eine 20-prozentige Abschreibung verteilt über mehrere Jahre still abwickeln – das zahlen die versicherten Ärzte und Krankenschwestern. Da wird es lediglich um einzelne Immobilien Skandale gehen. Internationale Investoren wie die Koreaner, die sich auf eine weitgehende Vollabschreibung ihrer Milliardeninvestments zum Höhepunkt des Nullzins-Hype vorbereiten sollten, werden in Deutschland nicht intensiv beobachtet. Unsere Sorgenkinder sind vor allem geschlossen Modelle mit deutschen Büros, die schon konstruktionsbedingt „fristenkongruent“ vermietet und fißnanziert sind, und denen niemand Geld für ESG-Investments gibt, ohne die es aber keine Mieter gibt. Das dürften so ab 2027 einige Probleme das Fonds-Image wieder einmal beuteln. Denn so etwa ab 2016 kommt zu allem Überflus auch noch Hochpreis-Einkauf hinzu. Jean-Pierre Rudel von EY resümiert, dass in den Assetklassen Büro und Handel keine schnelle Erholung stattfindet. ■

BÜROVERMIETUNGSMARKT SETZT KURS AUF KOSTENOPTIMIERUNG

Flächenumsatz bleibt auf Vorjahresniveau, Leerstand auf 10-Jahres-Rekord

Oft verweisen die Makler auf die Wunder des Marktes, der sich jetzt wieder erhole. Berücksichtigt man, dass Deutschland auch ohne Wachstum eine 100%-Volkswirtschaft bleibt, in der weiter normal gearbeitet wird und in der Mietverträge auslaufen, relativiert sich manche Erholungsbotschaft. Und Stabilitätsmeldungen auf mieser Vorjahresbasis machen auf einmal eine deutsche Wandlung und anhaltenden Attentismus deutlich. Nach einem dynamischen Jahresbeginn zeige sich der Bürovermietungsmarkt in den sieben wichtigsten deutschen Bürohochburgen im Q3 von einer zurückhaltenden Seite, berichtet JLL. Die Auswirkungen eines ungewöhnlich ausgeprägten Sommerlochs, das sich über sechs bis acht Wochen erstreckte, führten zu einem unterdurchschnittlichen Flächenumsatz (626.000 qm) und einem gedämpften Marktumfeld. (red+)

Die Stimmung sei von makroökonomischen Rahmenbedingungen, geopolitischen Risiken und strukturellen Veränderungen geprägt, so JLL. Auch wenn der Nutzermarkt bei Erreichen der Jahresprognose von 2,75 Mio. qm ein kleines Plus im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen würde, bedarf es

	Büroflächenumsatz (m²)			
	2024	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%
Berlin ¹⁾	591.100	441.900	355.100	-19,6
Düsseldorf ²⁾	253.100	196.600	174.800	-11,1
Frankfurt/M ³⁾	370.600	282.300	465.000	64,7
Hamburg ⁴⁾	430.900	313.300	323.300	3,2
Köln ⁵⁾	229.300	180.500	167.100	-7,4
München Region ⁶⁾	619.600	455.500	415.700	-8,7
Stuttgart ⁷⁾	199.100	145.000	124.800	-13,9
Gesamt	2.693.700	2.015.100	2.025.800	0,5

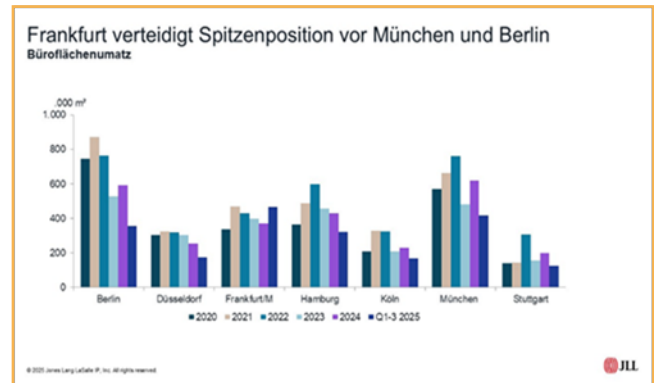
einer differenzierten Betrachtung der regionalen Entwicklungen und der einzelnen Marktsegmente. Mit einem über alle sieben Hochburgen hinweg kumulierten Gesamtumsatz von ca. 2 Mio. qm in den ersten drei Quartalen zeigt sich ein minimales Plus von 0,5%, also so gut wie keine Veränderung. **Konstantin Kortmann**, CEO JLL Germany, sieht das als Beleg für die starke Abhängigkeit der Immobilienwirtschaft von positiven Impulsen aus der Gesamtwirtschaft. Ein klarer Aufbruch lasse auf sich warten. Neben Geopolitik verunsicherten hausgemachte Probleme der deutschen Ökonomie die Unternehmen und lasse sie Entscheidungen über Umzüge oder Expansion aufschieben. Kräftiger Rückenwind sei auf absehbare Zeit kaum zu erwarten.

Kostenoptimierung statt Expansion – Es wird an Flächen gespart

Lt. **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany, würden statt zusätzlicher Quadratmeter die Qualität und Effizienz bestehender Büroflächen priorisiert. Die Nutzer fokussierten sich auf erstklassige, nachhaltige Immobilien in zentralen Toplagen. Das verstärke die Diskussion rund um das Thema Sanierungen und Objekte abseits der besten

Lagen. Von Seiten der Unternehmen werde der Druck auf die Eigentümer steigen, etwas zu tun. Für Büronutzer bedeute dies auch, dass Flexibilität in Mietverträgen zu einem entscheidenden Kriterium würden, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können.

Die Märkte: In der lokalen Betrachtung setzt **Frankfurt** seine Rolle als vermietungsstärkster Markt fort und erzielte mit 465.000 qm das höchste Umsatzvolumen unter



den sieben Metropolen. Der überwiegende Teil des Umsatzes wurde durch mehrere Großdeals und insbesondere

Wir schaffen Transparenz für den Immobilienmarkt von morgen.

Marktinformationen zum deutschen Immobilienmarkt.
Analysestark. Valide. Transparent.

UNSERE AUFGABE

ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

UNSERE LEISTUNGEN

Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.
Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.
Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.



Deals

NEUSS: Die **BEOS AG** hat von **Aurelis Real Estate** ein rd. 85.000 qm großes Gewerbeareal mit knapp 40.000 qm Mietfläche für den Fonds „**BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V**“ erworben. **Swiss Life Asset Managers** ist Fondsmanager.

BERLIN: **COPRO Immobilienmanagement** hat ein Bürohaus in Charlottenburg-Wilmersdorf mit rd. 4.100 qm Büro- und 474 qm Lagerfläche sowie 64 Stellplätzen veräußert. Vermittelt wurde die Transaktion von **BNP Paribas Real Estate**. Verkäuferseitig beriet **P+P Pöllath + Partners**.

durch den Umzug namhafter Unternehmen aus dezentralen Lagen ins Stadtzentrum erzielt. **München** präsentierte mit 416.000 qm ein robustes Ergebnis, allerdings neun% unter Vorjahresniveau. **Berlin** zeigte sich dagegen ungewöhnlich schwach und blieb mit 355.000 qm spürbar um -20% hinter den Vorjahreswerten zurück. Neben Frankfurt konnte nur noch Hamburg mit 323.000 qm ein Plus gegenüber dem Vorjahr verbuchen. Düsseldorf, Köln und Stuttgart verdeutlichten mit geringeren Umsätzen als im Vorjahr die regionalen Unterschiede, meint Head of Office Leasing **Miguel Rodriguez Thielen**.

Randlagen lassen Leerstandsquote weiter steigen

Die **Leerstandsquote** bewegt sich in den sieben Metropolen weiterhin auf hohem Niveau und liegt aktuell bei etwa 7,9%. Insgesamt stehen 7,8 Mio. qm kurzfristig zur Verfügung. Das sei der höchste Wert seit mehr als zehn Jahren. Besonders betroffen vom zunehmenden Leerstand seien Randlagen und ältere Bestandsflächen. Die Nachfrage nach hochwertigen sowie zentral gelegenen Objekten bleibe erhalten. Der Wettbewerb um die besten verfügbaren Flächen in den bevorzugten Lagen nehme stetig zu. Der **Neubau und die Fertigstellungen** bleiben im dritten Quartal deutlich hinter den Vorjahreswerten

	Leerstand inkl. Untermietflächen					
	Q4 2024		Q3 2024		Q3 2025	
	m²	Quote (%)	m²	Quote (%)	m²	Quote (%)
Berlin ¹⁾	1.523.700	6,7	1.406.500	6,3	1.863.800	8,2
Düsseldorf ²⁾	1.002.300	10,6	993.900	10,6	1.029.200	10,9
Frankfurt/M ³⁾	1.149.100	9,7	1.092.300	9,2	1.219.700	10,3
Hamburg ⁴⁾	828.400	5,3	818.500	5,2	1.012.400	6,4
Köln ⁵⁾	340.300	4,3	310.000	3,9	395.000	4,9
München Region ⁶⁾	1.432.600	6,4	1.427.400	6,4	1.789.100	8,0
Stuttgart ⁷⁾	467.100	5,1	460.300	5,0	539.900	5,8
Gesamt/Schnitt	6.743.500	6,8	6.508.900	6,6	7.849.100	7,9

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.

Residential Real Estate:
Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



www.residential-usa.de

Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt bzw. das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB sowie das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

bvt

zurück. Insgesamt wurden in den sieben Städten bis zum aktuellen Stichtag rund 755.000 qm an neuen Büroflächen fertiggestellt (-37%). Im Durchschnitt waren rund 36% der neuen Flächen noch nicht vermietet. Dieser Wert reiche von 21% in Frankfurt bis zu 93% in Düsseldorf. Für das letzte Quartal des laufenden Jahres stehen noch 532.000 qm in der Pipeline. Damit würde sich das Gesamtvolumen 2025 auf knapp 1,3 Mio. qm summieren (-20%). Für die beiden Folgejahre 2026 und 2027 befinden sich nach aktuellem Stand zusammen knapp 1,9 Mio. qm konkret im Bau.

Bei den Mieten wurde in München ist die 60-Euro-Hürde übersprungen. Die Entwicklung der Büromieten zeige weiterhin eine deutliche Entkopplung von der Leerstandsquote. Der Trend halte mittlerweile fünf Jahre an. Für moderne und hochwertige Topflächen steigen die Spitzenmieten, während ältere und unsanierte Büroobjekte einem zunehmenden Preisdruck ausgesetzt sind. Während der Mittelwert der

	Spitzenmietpreise (€/m²/Monat) in 1A-Lagen			
	Q4 2024	Q3 2024	Q3 2025	%
Berlin ¹⁾	46,00	45,00	46,50	3,3
Düsseldorf ²⁾	43,50	43,50	46,00	5,7
Frankfurt/M ³⁾	50,00	48,00	52,00	8,3
Hamburg ⁴⁾	36,00	36,00	36,00	0,0
Köln ⁵⁾	32,50	32,50	32,50	0,0
München Region ⁶⁾	54,50	53,50	60,00	12,1
Stuttgart ⁷⁾	37,00	36,00	37,00	2,8
Gesamt				

realisierten Mieten über alle sieben Hochburgen in Topflächen im Vergleich zu 2024 um mehr als 4% anstieg, reduzierten sich im gleichen Zeitraum die Durchschnittsmieten für Flächen in B-Qualität um rund 2%“. Die höchste Spitzenmiete wurde in München erzielt: Hier ist die 60-Euro-Schallmauer erreicht. Frankfurt folgt mit 52 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der JLL-Spitzenmietpreisindex hat zum Ende des dritten Quartals im Zwölfmonatsvergleich um 4,6% zugelegt.

Kurze Vertragslaufzeiten und flexible Konditionen gewinnen in diesem Umfeld an Bedeutung, so JLL. Der Ausblick auf das vierte Quartal sei von vorsichtiger Zuversicht geprägt. Besonders größere Deals, die in der Pipeline stünden, könnten das Jahresergebnis positiv beeinflussen und die Monate Oktober bis Dezember zum vermietungsstärksten Quartal des Jahres werden lassen. ■

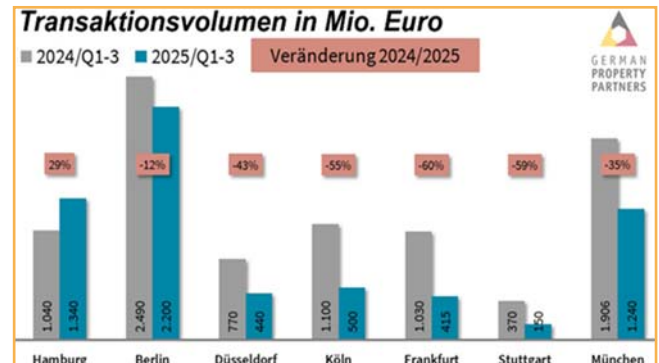
INVESTMENT-ERHOLUNG SCHON VORBEI?

Gewerbliches Transaktionsvolumen schreibt rot, Büros mit Erholung

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Wenn sich das Vorab-Zahlenwerk bestätigt, sehen die gewerblichen Investitionen in den Top 7 ziemlich mau

aus. Während 2004 noch von dem Basiseffekt des Katastrophenjahres 2023 mit deutlichen Steigerungen gestützt war, sieht die Recherche der jeweiligen Platzhirsche im German Property Partners (GPP)-Verbund, Grossmann & Berger Immobilien, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E&G Immobilien, erneut deutliche Einbrüche.



Mit rund 6,3 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen an den deutschen Top-7-Märkten für gewerbliche Immobilieninvestments zum Ende des 3. Quartals rund 28% unter Vorjahresvergleich der drei ersten Quartale und damit mit Blick in unser Archiv nicht viel besser als in dem Zinswendekatastrophenjahr 2023 mit 5,8 Mrd. Euro. Bedenken Sie, die aktuelle Vertrauenskatastrophe wird mit Blick auf die Zinsentwicklung deutlich. Der Leitzins hat sich fast halbiert. Büroinvestments sind zinsabhängig. Die fehlende Weitergabe der Banken an den Hypothekenzins lässt auf eine hohe Risikoeinschätzung schließen. Mit rund 2,5 Mrd. Euro war das 3. Quartal das bislang umsatzstärkste des Jahres. GPP-Sprecher **Björn Holzwarth** sieht dementsprechend eine verhaltene Marktaktivität. Große Core-Transaktionen blieben die Ausnahme. Hamburg sei der einzige Standort mit einem Umsatzplus.

Durch die Gemeinschaftsaktion der Maklerhäuser, ihre Marktberichte erst recht spät herauszugeben und in diesem Fall mitten während der Expo Real, wenn die Zukunft und nicht die Vergangenheit interessiert, ist das Bild zum Redaktionsschluss noch eher uneinheitlich. Büroinvestitionen in den A-Städten haben sich aber sehr positiv entwickelt, sieht man von Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart einmal ab. Lt. **BNPPRE** liegt der Büroinvestmentumsatz mit einem Plus von 32% auf allerdings desaströser Basis der letzten Jahre in den A-Standorten bei rund 3,4 Mrd. Euro. Auf dem ersten Platz rangiert Berlin mit knapp 1,19 Mrd. Euro (+174%), wozu nicht zuletzt der Verkauf des Upper West wesentlich beigetragen hat (rund 400 Mio. Euro). Die weiteren Podiumsplätze belegen München mit 648 Mio. Euro (+136%) und Köln mit 525 Mio. Euro (+56%). Ein sehr gutes Ergebnis wurde auch in Hamburg mit 496 Mio. Euro (+35%) registriert. Demgegenüber mussten Frankfurt (233 Mio. Euro; -67%), Düsseldorf (188 Mio. Euro; -25%) und Stuttgart mit 138 Mio. Euro (-38%) Umsatzeinbußen hinnehmen. Bemerkenswert sei, so BNPPRE aber, dass

sich Abschlüsse über 100 Mio. Euro mit 1,18 Mrd. Euro mehr als verdoppelt haben.

Anders sieht es im gesamten gewerblichen Investmentmarkt aus. Wir konnten das aber wegen der

Transaktionsvolumen Big 7 - Prozentuale Abweichung			
	Q1-3 2025 zu 10J	Q1-3 2025 zu 5J	Q1-3 2025 zu Q1-3 2024
Berlin	-56%	-56%	-21%
Düsseldorf	-49%	-35%	8%
Frankfurt/Main	-77%	-72%	-20%
Hamburg	-59%	-56%	29%
Köln	-36%	-23%	-10%
München	-57%	-50%	-38%
Stuttgart	-42%	-24%	18%

Quelle: JLL Q3 Berichterstattung

bescheuerten Absprache der Makler gleichzeitig, dafür aber spät und jetzt noch während der Expo Real zu liefern, die Werte noch nicht abgleichen. Das Zahlenwerk von **JLL** in der Tabelle sieht aber durchaus ähnlich aus zu **GPP**, die frühzeitig lieferten. Insofern sind da keine Trendanpassungen zu erwarten. **Im Langfristvergleich ist da alles rot.**

Das Transaktionsvolumen in Hamburg lag bei rund 1,3 Mrd. Euro (+29%). Es wurde aber maßgeblich vom

Rückkauf des „Pflegen & Wohnen“-Portfolios im Q1 mit 380 Mio. Euro geprägt. In Berlin wurden rund 2,2 Mrd. Euro (-12%) umgesetzt. Die Zahl der Einzelverkäufe nahm deut-

Größte bekannte Top 7 Abschlüsse Q1 bis Q3 2025

Stadt	Projekt/Objekt	Käufer	Verkäufer	Mio. Euro
BER	„Upper West“, Kantstraße 163-164	Schoeller Group	Signa Holding	425
HAM	„Pflegen & Wohnen“-Portfolio	Stadt Hamburg	Deutsche Wohnen SE	380
MUC	Rosenheimer Straße 139	Generali	Art Invest	150
MUC	„Mandarin Oriental“	Eagle Hills	Mandarin Oriental Group	150
MUC	„Sporthaus Schuster“	Privat	Privat	120
HAM	„Atlantic-Haus“	Gold Tree Group	Nuveen RE	>100
MUC	Neubau Landratsamts	Landkreis München	Stadt München	100
HAM	„Tichelhaus“ + Leo 7	Family Office Mera	Quest Investment Partners	145
CGN	„Pullman-Hotel“	Pandox	Art-Invest	66

lich zu. München verzeichnete ein Volumen von rund 1,2 Mrd. Euro (-35%). In Düsseldorf wurden rund 440 Mio. Euro (-43%) investiert. Köln kam auf rund 500 Mio. Euro (-55%). Das Vorjahresergebnis war durch zwei städtische Großtransaktionen gepusht. In Stuttgart lag das Ergebnis bei rund 150 Mio. Euro (-59%), Frankfurt erzielte rund 415 Mio. Euro (-60%). Büroimmobilien stellten

Marketing-Anzeige

FINEXITY

LANGWEILIGEN KAPITALANLAGEN EIN ENDE SETZEN

FINEXITY ermöglicht den Vertrieb von renditestarken und handelbaren Geldanlagen an eine breite Anlegerschaft bereits ab 500 EUR. Unsere Plattform bietet nicht nur eine Vielzahl von exklusiven Assetklassen wie bspw. Immobilien, Private Equity, erneuerbare Energien oder Kunst, sondern schafft über einen Zweitmarkt auch die Möglichkeit, diese Private Market Investments jederzeit und von überall zu handeln.

Vorteile für Sie als Partner von FINEXITY

- › Attraktive Vermittlungsprovisionen
- › Kundenschutz
- › Stärkere Kundenbindung
- › Individuelle Vertriebsunterstützung
- › Fester Ansprechpartner

Vorteile für Ihre Kunden mit FINEXITY

- › Exklusiver Investmentzugang
- › Portfolio-Diversifikation
- › Hohes Renditepotenzial
- › Regelmäßige Ausschüttungen
- › Handelbarkeit rund um die Uhr



www.finexity.com

Deals

FRANKFURT: Quest Investment Partners und VIVAO haben 6.000 qm Bürofläche im RAW, dem Business Campus im Europaviertel, an Deloitte vermietet.

LIMBURG | FRANKFURT: GPEP wird in den nächsten Jahren rund 40 Standorte von Lidl im Portfolio nachhaltig weiterentwickeln und unter Beachtung der ESG-Potenziale zukunftsfähig aufzustellen.

MÜLHEIM A.D.Ruhr: Verifort Capital hat mit einer Büro- und Einzelhandelsimmobilie das erste Objekt für seinen Value-Add-AIF »VC Value Add Plus« angekauft. Mit der Value-Add-Strategie des Fonds soll die Immobilie nun nachhaltig modernisiert und revitalisiert werden.

KÖLN: Bauwens Development und Swiss Life Asset Managers haben eine im Joint Venture fertiggestellte, sechsgeschossige Immobilie mit 6.000 qm an IMAXXAM verkauft. JLL hat die Verkäufer beraten und die Transaktion vermittelt.

BONN: HIH Invest Real Estate hat im Haus der Höfe 4.600 qm Büro an FSC vermietet.

MÜNCHEN: Leonardo Hotels unterzeichnet Pachtvertrag für 244 Zimmern im Doppelturm Ten Towers im Münchner Osten. Wealthcap sieht darin einen bedeutenden Erfolg für die Neupositionierung der fünf markanten Doppeltürme.

NEU-ISENBURG: Der Brillenglashersteller optovision hat rund 2.250 qm Bürofläche im Gebäude Der Dornhof G2 über blackolive angemietet.

mit 44% erneut den größten Anteil am Transaktionsvolumen der Top-7-Märkte (+25%). Der Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen der Top-7-Städte lag nach drei Quartalen bei 30% und damit nur knapp unter dem Vorjahreswert (34%). Die Spitzenrenditen für Büro- sowie Logistikimmobilien blieben weitgehend stabil und bewegten sich zwischen 4,20% und 4,60%. In mehreren Städten lagen beide Assetklassen auf gleichem Niveau. Im Top-7-Schnitt beträgt die Bürositzenrendite aktuell 4,44%, bei Logistik 4,50%. ■

FRANKFURTER BÜROMARKT IM Q3 SEHR AKTIV

Leerstand steigt, aber Spitzenmieten auch

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilienfachjournalist „Der Platow Brief“

Anders als im Absturz des Investmentmarktes erreicht lt. Blackolive der Frankfurter Büromarkt drei Monate vor Jahresende einen Rekordumsatz von über 480.000 qm mit einem Plus von +80%. Rund 450 Transaktionen bedeuten ein Plus von +18%. Das Ergebnis wird getragen von 9 Großdeals, denen zumeist längere Entscheidungsprozesse vorausgingen. Oft kam es auch zu einer Flächenreduzierung.

Auch im dritten Quartal 2025 manifestiert sich das Bild der ersten Jahreshälfte. Großdeals dominieren aktuell das Marktgeschehen und der Flight-to-Quality hält weiter an. Dies zeigt sich an den neun Transaktionen über 10.000 qm mit in Summe über 200.000

AUF EINEN BLICK – ZAHLEN UND FAKTEN

FRANKFURTER BÜROVERMIETUNGSMARKT

Flächenumsatz Q3 2025:	ca. 480.400 m ² (+80 % gegenüber Q3 2024)
Höchster Umsatz nach Branche Q3 2025:	Finanzdienstleister
Durchschnittsmiete Q3 2025	31,20 €/m ² /Monat (+ 6,20 €/m ² /Monat ggü. Q3 2024)
Spitzenmiete Q3 2025:	52,00 €/m ² /Monat (+ 4,50 €/m ² /Monat ggü. Q3 2024)
Leerstandsquote Q3 2025:	13,0 % (zum Vergleich: 10,6 % in Q3 2024)
Fertigstellungen 2025/2026:	2025: rd. 112.400 m ² / 2026: ca. 57.100 m ²
Umsatzprognose 2025	550.000 m ² bis 580.000 m ²

TOP-DEALS IM ÜBERBLICK

FRANKFURTER BÜROVERMIETUNGSMARKT | TOP-3-ABSCHLÜSSE

„CBT – Central Business Tower“, Neue Mainzer Straße 57-59	Commerzbank	ca. 73.000 m ²
„Park Tower“, Bockenheimer Anlage 44 & „Opernturm“, Bockenheimer Landstraße 2-4	KPMG Europe LLP	ca. 33.400 m ²
„Hafenpark Quartier“, Honsellstraße 21-25	ING DIBa AG	ca. 32.000 m ²

qm. Der Fokus der Nutzer lag auch weiterhin auf qualitativ hochwertigen Objekten in Top-Lagen, wie dem Bankenviertel,“ sagt Vermietungs-GF Kevin T. Nguyen. Neben der Mitarbeitergewinnung und Zufriedenheit stünde dabei auch der Nachhaltigkeitsaspekt ganz oben auf der Agenda. Diese Anforderungen erfüllen meist nur Neubauten, Projekte oder Refurbishments. Die würden im CBD langsam knapp. Der Mietvertrag über rund 73.000 qm der Commerzbank im Projekt central business tower ist und bleibt der größte Deal des Jahres. Auf Platz zwei lagen Beratungsunternehmen, nicht zuletzt durch die Q2-Entscheidung der KPMG ihren Standort vom The Squire am Flughafen in das Bankenviertel zu verlagern.

Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 31,20 (+6,20 Euro gegen Q3 2024). Die Spitzenmiete hat sich um 4,50 Euro auf 52,00 Euro erhöht. In den Randlagen sind je-

doch nach Teillage aber auch weiterhin Rückgänge zu beobachten. In den letzten Monaten war nach **blackolive** Analysen zwar eine deutliche Verlangsamung der Leerstandszunahme zu erkennen, aber der Leerstand ist trotzdem um rund 250.000 qm über die 1,5 Mio.-Marke geklettert. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 13%. Die großvolumigen Anmietungen dürften eben nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Unternehmen oftmals mehr Fläche freiziehen als sie neu anmieten, so Nguyen. **Die Flächenabsorption** sei oft negativ. Allein in der Flächenklasse über 10.000 qm liege sie bei annähernd -50.000 qm. Das werde auch in Zukunft zu weiter steigenden Leerständen führen.

Das Fertigstellungsvolumen für 2025 liegt bei rund 112.000 qm, wovon bis jetzt rund 40% fertiggestellt sind. 2026 werden voraussichtlich nur knapp 60.000 qm finalisiert und kein Objekt bietet mehr als 10.000 qm. Die Belegungsquoten liegen bei 40% (2025) und 55% für 2026. Die Pipeline sei in allen Teillagen sehr gut gefüllt, aber Insolvenzen führten teilweise zum Stillstand, wie etwa dem des knapp 50.000 qm großen ehemaligen Polizeipräsidium durch Insolvenz der **Gerch Gruppe**. Im Ausblick sieht Nguyen, dass das hohe Volumen nicht ausschließlich auf eine stark ge-

stiegene Nachfrage zurückzuführen sei. Die Verknappung des Angebots an hochwertigen Flächen, insbesondere im CBD habe sicherlich den einen oder anderen Mieter bewogen schneller „zuzuschlagen“. Andererseits dauern Prozesse seit der Pandemie deutlich länger. Die Verkleinerungstendenzen halten an. Home-Office ist nach wie vor nicht final geklärt. Nachhaltigkeit und Wellbeing der Mitarbeiter spielten eine immer wichtigere Rolle. ■

GESUNDHEITSIMMOBILIENMARKT IM WANDEL

Institutionelle Investoren suchen

Caroline Rohmert

Das Transaktionsvolumen im Healthcare-Bereich erreichte innerhalb der ersten neun Monate 2025 ein Plus von knapp 70% bzw. ca. 1 Mrd. Euro (Q1 bis Q3 Vj.: 590 Mio. Euro). Die Spitzenrenditen blieben unverändert für Pflegeheime bei 5,10%, für Ambulante Medizinische Versorgungseinrichtungen (MVZ) bei 4,75%, für Statio-

UNSER ANGEBOT?

WIR
KAUFEN
IHRE
FLÄCHEN.

Ob stillgelegte Industriearale, ungenutzte Brownfields oder leerstehende Gewerbeobjekte – wir kaufen an, verwirklichen Potenziale und bringen neue Perspektiven an den Start.

Finanzstark, mit Leidenschaft für Transformation und einem sicheren Gespür für nachhaltige Entwicklung, schaffen wir aus vermeintlichen Problemflächen zuverlässig lebendige, wirtschaftlich starke Standorte.

Unsere langjährige Erfahrung bündeln wir in Expertenteams, die sämtliche Prozesse der Projektentwicklung inhouse abbilden und nach dem Ankauf die Revitalisierung sanierungsbedürftiger Objekte bis hin zur Entwicklung moderner Quartiere im Einklang mit allen relevanten Stakeholdern umsetzen.

Aurelis Real Estate GmbH
+49 6196 5232-0 | info@aurelis.de

AURELIS.DE



Deals

DALLAS: Union Investment hat die 2016 für rund 226 Mio. US-Dollar erworben erworbene Büroimmobilie Texas Capital Center in zentraler Lage verkauft. Der Verkaufspreis liegt über dem zuletzt ermittelten Sachverständigenwert – was immer das heißen mag. Mit der Transaktion reduziert Union Investment den US-Büroanteil in ihrem Portfolio. Union will das Übersee-Exposure breiter und mit fungibleren Objektgrößen aufstellen.

FRANKFURT: Deka Immobilien hat im Tower 185 3.725 qm Bürofläche an das Finanzdienstleistungsunternehmen **BNY** vermietet. Der 200 Meter hohe, Anfang 2012 fertiggestellte und seit 2018 im Besitz der Deka Immobilien befindliche ist mit über 100.000 qm Mietfläche der flächenmäßig größte Büroturm Frankfurts.

PRAG: CA Immo hat zwei Mietverträge über insgesamt rund 4.400 qm im ikonischen Danube House im Stadtteil Riverside Karlín unterzeichnet.

HAMBURG: Deka Immobilien vermietet ca. 4.000 qm im „Metropolis-Haus“ an **Limehome**, Anbieter von Serviced Apartments. Dort sollen ab 2026 rund 90 Apartments entstehen. Eigentümer der Immobilie ist der Offene Immobilienfonds **Deka-ImmobilienEuropa**, der das Objekt 2011 erworben hatte.

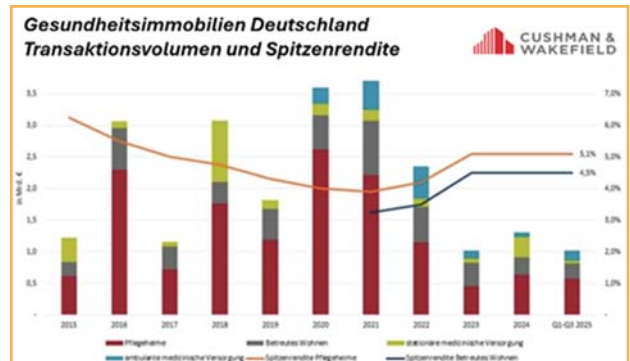
LEIPZIG: BNP Paribas Real Estate vermittelte rd. 1.200 qm Bürofläche. **PhysioGym+Leipzig** mietete 740 qm im Seemann-Karree, während die **Dlupal Software GmbH** über 400 qm in der Querstraße anmietete.

näre Medizinische Versorgungseinrichtungen (Kliniken) bei 5,75% und für Seniorenresidenzen im Bereich Betreutes Wohnen bei 4,50%. Das sind die zentralen Ergebnisse von Cushman & Wakefield. Im Q3 waren es nur rund 130 Mio. Euro (Q3 2024: rund 332 Mio. Euro). Dabei wurden im Segment Pflegeimmobilien Transaktionen mit einem Volumen von rund 56 Mio. Euro verzeichnet, das Segment Medizinische Versorgungseinrichtungen steuerte rund 78 Mio. Euro bei.

Gesundheitsimmobilien bleiben lt. **Cushman & Wakefield** weiterhin im Fokus alternativer Anlagestrategien institutioneller Investoren. Der Markt bleibe liquide, Investoren suchten nach qualitativen und nachhaltigen Investitionsmöglichkeiten. Für Objekte, die langfristig vermietet sind, sei viel Liquidität vorhanden. Ein Nachfrageüberhang an Pflegeplätzen sei bei nahezu allen Städten und Landkreisen in Deutschland vorhanden, so **Jan-Bastian Knod**, Head of

Healthcare Advisory. Die Zahl der Pflegebedürftigen steige im Rahmen des demographischen Wandels weiter an. Einer Analyse von **Wuest & Partner** zufolge wird ein Mehrbedarf an über 145.000 zusätzlichen Pflegeplätzen bis 2040 in Deutschland prognostiziert.

Die heute bestehende Infrastruktur werde diesen Bedarf nicht bedienen können. In der Folge geht C&W sowohl im Bestand als auch im Neubau von einem hohen Investitionsbedarf im Gebäude- und Infrastrukturbereich für diese Assetklasse aus. ■



MLP STUDENTENWOHNREPORT 2025 – WOHNEN ZU TEUER Studentenwohnen wird zum Standortfaktor im Wettbewerb um Talente

Marion Götza

In Deutschlands Hochschulstädten bleibe das Finden einer bezahlbaren Bleibe für Studierende herausfordernd. Das zeigt der neue MLP Studentenwohnreport 2025, den der Finanzdienstleister MLP heute gemeinsam mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) veröffentlicht hat. Die Untersuchung erfasst die Mietentwicklung auf Grundlage von Angebotsdaten an 38 Hochschulstandorten in Deutschland.

Die Preisdynamik auf dem studentischen Wohnungsmarkt hat sich gegenüber dem Vorjahr verlangsamt. Von Entspannung könne aber keine Rede sein, so der **MLP Studentenwohnreport 2025** von MLP und IW. Die Lage am Wohnungsmarkt bleibe angespannt, betont Prof. **Michael Voigtländer**, Immobilienexperte am IW. In Hochschulstädten träfe hohe Nachfrage auf zurückgehende Bautätigkeit.

Der Studentenwohnpreisindex steigt weiter. Eine Musterwohnung in München kostet rund 840 Euro. Laut Report sind die durchschnittlichen Kaltmieten an deutschen Hochschulstandorten, bereinigt um Qualität und Lage („Studentenwohnpreisindex“), im Schnitt um 2,3% gestiegen. Dabei haben die Preise für kleine Wohnungen um 4,3% zugelegt. WG-Zimmer sind im Schnitt 1,7% teurer geworden. Auf Dreijahressicht verzeichnen die Hochschulstandorte durchschnittliche Mietsteigerungen weit über der Inflationsrate zwischen 2,3 und 6,9% pro Jahr. ►

Hypothetische Mietkosten für eine studentische Musterwohnung (30 Quadratmeter) und ein Muster-WG-Zimmer (20 Quadratmeter) sowie die Preisentwicklung im vergangenen Jahr („Studentenwohnpreisindex“)

Stadt	Mietkosten für eine Musterwohnung 2025 in Euro	Mietkosten für ein WG-Zimmer 2025 in Euro	Studentenwohnpreisindex 2025
München	837	790	2,9 %
Frankfurt	734	702	2,4 %
Köln	688	641	3,3 %
Heidelberg	670	633	2,7 %
Berlin	664	624	-0,8 %
Münster	649	608	3,6 %
Freiburg	644	615	5,9 %
Stuttgart	640	593	1,4 %
Hamburg	626	678	4,3 %
Bonn	582	540	1,9 %
Würzburg	582	547	4,2 %
Konstanz	571	580	6,9 %
Karlsruhe	570	526	2,5 %
Nürnberg	558	535	5,7 %
Düsseldorf	557	517	3,8 %
Darmstadt	555	483	4,6 %
Mainz	549	495	4,4 %
Regensburg	542	510	2,4 %
Ulm	530	480	-3,0 %
Oldenburg	526	495	6,9 %
Tübingen	526	464	1,7 %
Aachen	521	483	1,6 %
Trier	510	435	0,1 %
Göttingen	508	448	5,2 %
Bremen	504	484	3,0 %
Mannheim	502	455	4,0 %
Dresden	499	435	4,0 %
Saarbrücken	496	480	7,7 %
Rostock	496	502	9,1 %
Hannover	477	451	2,3 %

Besonders teuer bleibt studentisches Wohnen in den Metropolen. Im günstigeren Segment dominieren ostdeutsche Standorte. Die höchsten Mietsteigerungen wurden in den letzten drei Jahren in Leipzig, Freiburg und Konstanz mit jeweils mehr als 6% pro Jahr beobachtet, während Chemnitz, Trier und Stuttgart sowie Würzburg, Tübingen und Ulm eine vergleichsweise geringe Dynamik aufwiesen. Im aktuellen Untersuchungszeitraum war Rostock mit einem Anstieg um 9,1% Spitzenreiter. Berlin dagegen verzeichnete nach zuvor extremen Steigerungen erstmals einen leichten Rückgang der Mieten (-0,8%). Beim Kostenvergleich für eine 30-Quadratmeter-Musterwohnung reicht die Spanne der verlangten Warmmiete von 837 Euro in München über 734 Euro in Frankfurt bis hin zu 296 Euro in Chemnitz.

Rund 53% ihres Einkommens wenden Studierende mit eigener Haushaltsführung dem Statistischen Bundesamt zufolge im Schnitt für Wohnen auf (Gesamtbevölkerung 25%). Nach der Definition von Eurostat gelten Haushalte ab einer Wohnkostenbelastung von mehr als 40% als überlastet. Das trifft auf 62% der Studierenden mit eigenem Haushalt zu.

Ein unzulängliches Wohnangebot kann sich auch auf den Zuzug und die Bleibeabsicht von Talenten aus dem

MIT IHRER INVESTITION EINE BESSERE ZUKUNFT GESTALTEN.



Unsere Investmentvehikel werden auf allen Ebenen ESG-konform auf- und umgesetzt: angefangen bei den Vorgaben der Fondsgesellschaft, über das Assetmanagement bis hin zum Einzelobjekt im Portfolio. So schaffen wir nachhaltig Werte – und das zahlt sich auch für Sie aus.

garbe-industrial.de

GARBE.
Industrial Real Estate

Firmen-News

BERLIN: Bauwert baut im Segelflieger Quartier, dem Ort, an dem die moderne Luftfahrt ihren Anfang nahm, 1.800 Wohnungen und 153.000 qm Gewerbeflächen auf gut 21 ha Grundstück für ca. 1 Mrd. Euro. Der Baustart der ersten 182 Mietwohnungen ist erfolgt.

NIEDERLANDE: Nuveen Real Estate hat **Urban Industrial** eine vorrangige Kreditfazilität in Höhe von 350 Mio. Euro für ein Premium-Portfolio von 55 Leichtindustrieobjekten in den Niederlanden zur Verfügung gestellt.

DRESDEN: Die ABG Real Estate Group übernahm das Assetmanagement für das Taschenbergpalais mit rd. 26.000 qm Mietfläche. Eigentümer ist ein institutioneller Investor. Das Grandhotel wird von **Kempinski** betrieben und verfügt über 211 Zimmer sowie exklusive Drittflächen an Mieter wie **Juwelier Leicht**, **Paulaner** und **Sophienkeller**.

FRANKFURT: INDUSTRIA Immobilien gewann zwei neue Asset-Management-Mandate von **HANSAINVEST** und **Institutional Investment Partners** im Volumen von rd. 230 Mio. Euro. Diese umfassen 1.650 Wohneinheiten mit 118.000 qm Mietfläche. Neben dem Asset Management übernimmt INDUSTRIA auch das Property Management für einen Großteil der Objekte.

BERLIN: Tattersall Lorenz Immobilienmanagement hat das Bauvolumen in der Projektsteuerung auf rd. 180 Mio. Euro gesteigert. Insgesamt wurden 75 Projekte betreut, u. a. für **DWS**, **GLP** und **Union Investment**. Schwerpunkte lagen auf Sanierungen und Modernisierungen von Bestandsgebäuden.

Ausland negativ auswirken. Das ist auch deshalb entscheidend, weil internationale Studierende für beträchtliche positive gesamtfiskalische Effekte sorgen. Pro Anfängerjahrgang mit rund 80.000 Personen ergibt sich bei mittleren Verbleibquoten über den Studienabschluss hinaus ein Nettobeitrag von 15,5 Mrd. Euro zur Finanzierung der öffentlichen Haushalte, bei hohen Verbleibquoten sogar rund 26 Mrd. Euro. Selbst bei niedrigen Verbleibquoten bleibt der Beitrag mit 7,4 Mrd. Euro deutlich positiv. Die Investitionen in die Ausbildung internationaler Studierender zahlen sich aus fiskalischer Sicht schnell aus – bei mittleren Bleibequoten drei Jahre nach Abschluss oder acht Jahre nach Einreise.

„Wenn sich die Wohnungssituation für Studierende nicht endlich grundlegend verbessert, ist das eine weitere ernstzunehmende Gefahr für Deutschlands bereits angeschlagene Wirtschaft“, warnt **Dr. Uwe Schroeder-Wildberg**, Vorstandsvorsitzender der MLP SE. „Deutschland ist auch mit Blick auf den Fachkräftemangel dringend auf akademischen Nachwuchs aus dem Ausland angewiesen. Wir sollten daher nicht nur durch qualitativ hochwertige Studienangebote, sondern eben auch durch einen attraktiven und erschwinglichen Mietwohnungsmarkt möglichst viele internationale Studierenden für unser Land gewinnen – und noch dazu einen Bleibewunsch bei ihnen wecken.“ ■

ZUKUNFTSENTSCHEID ZUM KLIMASCHUTZ IN HAMBURG SPALTET DIE STADT

Klimaentscheid scharf kritisiert

Sabine Richter

In Hamburg kocht die Volksseele. Der Zukunftsentscheid zum Klimaschutz spaltet die Stadt - Bürger, Politik und die Wirtschaft. Die Stadt ist zugespflastert mit 8.000 teils riesigen Werbeplakaten. Ehrenamtliche verteilen Flyer, versuchen Menschen an ihren Haustüren zu überzeugen. Stiftungen, Organisationen und Privatpersonen spendeten dafür bislang über 680.000 Euro.

Bis zum 12. Oktober können alle wahlberechtigten Bürger – 1,3 Millionen - per Volksentscheid darüber abstimmen, ob Hamburg schon fünf Jahre früher, also bis 2040, klimaneutral werden soll. Das ist die Kernforderung des Klimaschutzverbesserungsgesetzes, das die Initiative „Hamburger Zukunftsentscheid“ fordert. Dabei sollen die Klimaschutzmaßnahmen sozialverträglich umgesetzt werden, beispielsweise durch einen günstigeren ÖPNV, Mieterstrom-Modelle und durch Förderprogramme für Wohnungsmodernisierungen.

Der Senat und die Parteien sind sich uneins

Inzwischen wird der Ton mit jedem Tag schärfer. Nicht nur die Bürger, auch die den rot-grünen Senat tragenden Parteien sind sich uneins. Während der Landesverband der Grünen im Juli seine Zustimmung beschlossen hat, positioniert sich die grüne Bürgerschaftsfraktion im Schulterschluss mit der SPD dagegen. Sie verweisen auf den Ausbau klimafreundlicher Technologien, insbesondere im Wärmeenergiebereich, etwa das wachsende Fernwärmenetz, und den im Bau befindlichen Elektrolyseur für Wasserstoffproduktion. Die Jusos dagegen unterstützen den Zukunftsentscheid.

Sicher ist, dass es eine Entscheidung von enormer Tragweite ist. Aus einer Pressemitteilung des Senats: „Die nun fertig gestellte Studie zeigt, dass eine Klimaneutralität bis 2040 flächendeckend deutliche spürbare Umsteuerungen in vielen Lebensbereichen in Hamburg erfordern würde“.

Dennis Thering, Fraktionsvorsitzender der CDU in der Bürgerschaft und Landesvorsitzender seiner Partei erwartet Unternehmensverlagerungen und Arbeitsplatzab-

bau in der Hansestadt. Schon 2045 sei ein ambitioniertes Ziel. Thering glaubt, dass der Senat im Falle eines Ja auseinanderbricht. **Dabei gebe es in der Bürgerschaft mit SPD und CDU eine klare Mehrheit für ein Nein.**

Tatsächlich ist die Hamburger Politik an das Ergebnis gebunden. Die Volksgesetzgebung kann mit keiner parlamentarischen Mehrheit sondern nur durch eine weitere Abstimmung korrigiert werden. Thering: „Wenn die Konsequenzen auf dem Tisch lägen, würden die meisten Hamburger mit Nein stimmen“.

Massive Auswirkungen auf alle Lebensbereiche:

Ein Vorziehen um fünf Jahre hat massive Auswirkungen, wie das Gutachten der Umweltbehörde zeigt. Spürbare Mehrbelastungen für private Haushalte, Unternehmen und den Landeshaushalt. Einschränkungen im motorisierten Individualverkehr und dem Straßengüterverkehr, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Fahrverbote für Verbrennerautos oder das Ende aller Gas- und Ölheizungen bis 2040 wären mögliche Konsequenzen.

Die Handelskammer und die meisten ihrer prominenten Mitglieder unterstützen den Zukunftsentscheid ausdrücklich nicht, wie Hauptgeschäftsführer **Malte Heyne** sagte: „Der Weg, den diese Initiative will, ist für die Wirtschaft der falsche. Der Unterschied: Während die Kammer die Klimaneutralität im Jahr 2040 für möglich hält, will die Initiative das per Gesetz erzwingen.“ Während der Gesetzentwurf einen festen CO2-Abbaupfad vorsieht und den Senat zu Maßnahmen bzw. Strafen zwingt, falls der Pfad nicht eingehalten wird, setzen Kammer und Unternehmen auf Freiwilligkeit nach dem Motto „je klimafreundlicher desto wettbewerbsfähiger“.

Allerdings gibt es auch Unternehmen, die die Initiative unterstützen, darunter Carlsberg, der Mutterkonzern von Astra und Holsten. Andere Unternehmen und Verbände äußern sich skeptisch, positionieren sich häufig aber nicht ganz klar. Die Industrie hat eine deutliche Meinung. Verbandschef **Andreas Pfannenberger** warnt eindringlich vor den Folgen eines „Ja“ und fürchtet Deindustrialisierung, Arbeitsplatzverlust und einen Bärendienst für den Klimaschutz. „Was wir an CO2 sparen, emittiert China in 46 Stunden“.

Auch Bürgermeister **Peter Tschentscher** hat intern gewarnt. Die Vorlage der Initiative sei falsch, sie sei nicht zu Ende gedacht und praxisfern. „Dadurch wird Klimaschutz nicht beschleunigt, sondern blockiert und in der Akzeptanz gefährdet. Der Slogan 'jetzt wird Klimaschutz bezahlbar' ist eine schwerwiegende Täuschung der Bevölkerung“.

Auch Ex-Bürgermeister **Ole von Beust** hat den Klimaentscheid scharf kritisiert und nennt ihn angesichts der

prekären wirtschaftlichen Lage und allgemeiner Verunsicherung ein „Konjunkturprogramm für die AfD“.

Wohnungsverbände warnen vor steigenden Mieten

Wohnungsverbände warnen vor massiv steigenden Mieten. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände in Hamburg, der **BFW Landesverband Nord, der Grundeigentümer-Verband Hamburg, der Immobilienverband Deutschland (IVD) Nord und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)** warnen vor den Folgen des Hamburger Zukunftsentscheids. Das Wohnen in der Stadt würde noch teurer werden. „Wir teilen das Ziel, den Gebäudebestand klimafreundlicher zu machen“, sagt **Kay Brahmst**, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverbands Nord. „Aber die Forderungen des Zukunftsentscheids sind überzogen, technisch und handwerklich nicht umsetzbar – und sie gefährden die Bezahlbarkeit des Wohnens in Hamburg.“ Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat berechnet, dass die **Wohnkosten bis zum Jahr 2040 um bis zu vier Euro pro Quadratmeter Wohnfläche steigen würden, wenn der Zukunftsentscheid umgesetzt wird.**

Wenn alle Kapazitäten der Immobilienwirtschaft auf die Sanierung des Bestandes gelenkt werden, stünden sie für den dringend benötigten Wohnungsneubau nicht mehr zur Verfügung. Der Zukunftsentscheid verlange Sanierungs- und Klimaschutzmaßnahmen in einem Tempo, für das weder die Handwerkskapazitäten noch das Material zur Verfügung stehe. Zuvor war das Hannoveraner **Pestel Institut** in einer Studie zu dem Schluss gekommen, dass ein großer Teil der Wohngebäude in Hamburg saniert werden müssen, um bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Demnach müssten bis zum Jahr 2045 rund 54 Milliarden Euro in die Sanierung von rund 700.000 Wohnungen investiert werden.

Befürworter halten das Ziel für machbar: Das Bündnis, das hinter dem Zukunftsentscheid steht, dazu zählen unter anderem Fridays for Future, der BUND, der Mieterverein zu Hamburg, und der FC St. Pauli betont immer wieder, das sich andere europäische Städte und Bundesländer bereits das Ziel der Klimaneutralität bis 2040 gesteckt haben. Auch der Segler **Boris Herrmann**, die Hamburger Kunsthalle und die Gewerkschaft Verdi unterstützen ihn. Sie sehen sich durch das Gutachten bestätigt, und sagen Klimaneutralität bis 2040 sei machbar. ■

KONJUNKTUR- UND STRUKTURRISIKEN IN DEUTSCHEN IMMOBILIEN- ASSETKLASSEN

Aus dem Zusammenspiel von kurzfristig wirkenden Konjunkturfaktoren (z. B. Einkommens- oder Zinsbewe-

Deals

BOCHUM: Die aik Immobilien-Investmentgesellschaft vermietet rd. 2.900 qm Büro- und Schulungsfläche an die **KSI Bochum GmbH**. Die Anmietung wurde durch **RUHR REAL** vermittelt. Das Kaufmännische Schulungsinstitut nutzt den neuen Standort ab Oktober 2025, weitere Flächen in dem Gebäude stehen noch zur Verfügung.

FRANKFURT: RQI
RE.Structuring Solutions hat im Auftrag der **SIGNA Development Selection** ein Parkhaus mit rd. 700 Stellplätzen und 18.500 qm an **Contipark International Parking** verkauft. Verkäuferseitig berieten **LOSCHOLDER Rechtsanwälte**, käuferseitig **NEON Partnerschaft**.

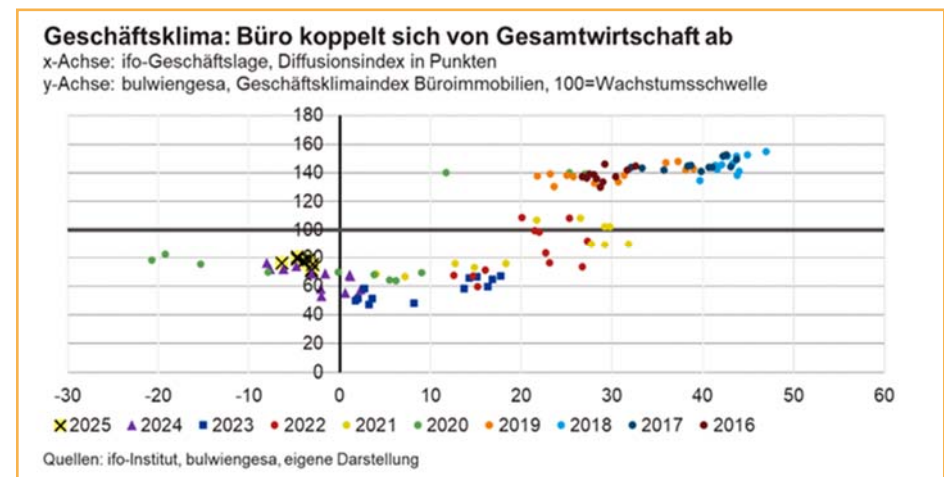
NÜRNBERG Aurelis verkauft das rd. 5.700 qm große Baufeld WA 11 in Lichtenreuth an die **wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen**. Geplant sind rd. 63 freifinanzierte Wohnungen (rd. 6.300 qm BGF). Bereits 2024 erwarb die wbg das benachbarte WA 10.

MÜNCHEN: DLA Piper beriet **Cabot Properties** beim Erwerb zweier moderner Logistikimmobilien in Wülfrath (rd. 12.979 qm) und Hannover-Wedemark (rd. 5.138 qm).

AUGSBURG/ GERSTHOFEN: **Columbia Threadneedle Real Estate** kauft für den Fonds „Best Value Wohnen III“ drei voll vermietete Wohnanlagen mit 145 Wohnungen (davon 103 gefördert), rd. 9.911 qm Wohnen, 112 qm Kita und 117 Stellplätze. Vermittler sind **BGA Invest**, **Legal Jebens Mensching/Rödl & Partner** und **Tech Kroll REAG**.

gungen) und langfristig wirksamen Strukturdynamiken resultieren die für die Portfoliosteuerung sinnvollen Abgrenzungen der Anlageklassen, so Prof. Tobias Just, IRE|BS Immobilienakademie. Sie bestimmen das Diversifizierungspotenzial gemischter Portfolios. Just hat hierfür als Frühindikator für die Immobilienanlegeklassen den bulwiengesa-Klimaindex für jeweilige Anlageklassen mit dem ifo-Index zur Beurteilung der aktuellen Geschäftslage verglichen. Würden alle Immobilienklassen in gleichem Maße und ausschließlich von der Gesamtkonjunktur abhängen, ergäben sich für alle Klassen dieselben Verläufe. Tatsächlich zeigen jedoch deutlich assetklassenspezifische Unterschiede. Alle fünf untersuchten Klassen Büro, Handel, Hotel, Logistik und Wohnen zeigen eigene Verläufe. Just findet drei Unterscheidungen: Strukturanpassung, Schockverarbeitung und strukturelle Begünstigung. (red+)

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilienflächen hänge zeitnah und stark am konjunkturellen Tropf. Nachlassende Wirtschaftsaktivität mündet direkt in geringer Flächennachfrage. Für Büroimmobilien ist dies im Schaubild für die Jahre vor der Pandemie gut zu



erkennen. Die untersuchten Frühindikatoren ändern sich ruckartig mit der Coronapandemie. Es kam zu einer Niveauverschiebung nach unten. Seit 2020 bewegen sich die Büromarkteinschätzungen nahezu unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Lagebeurteilung auf einem Niveau, bei dem eine Erholung noch nicht zu erkennen ist. Die konjunkturelle Beziehung zwischen Büro- und Gesamtwirtschaft ist also weiterhin durch den Strukturschock gestört. PLATOW arbeitete Ihnen das bereits vor 3 Jahren im Rahmen der großen 6 Wellen, von der lediglich die Konjunktur zyklisch ist, während Bewertungsmathematik, Homeoffice, KI, ESG oder langfristiger deutscher Wettbewerbsverlust zu Niveautransformationen führen.

Ein ähnliches Bild zeige sich für den Einzelhandel, so Just. Hier hat der Strukturbruch jedoch bereits vor der Pandemie eingesetzt. PLATOW formulierte dazu „Handel hat vieles hinter sich, was Büro noch vor sich hat“. Der Handel steckt auch nach dem Ende des Corona-Schocks tief im schwächsten Quadranten fest. Doch anders als für das Bürosegment sei für den Handel eine Entwicklung nach oben zu erkennen.

Einer Schocktherapie waren während der Coronajahre Hotel- und Einzelhandelsimmobilien ausgesetzt. Doch die Hotellerie werde nicht wie Handel und Büro noch zusätzlich durch andere Strukturfaktoren belastet, sondern einige führten sogar zu strukturell Begünstigung. Hotels zeigen seit 2024 wieder Aufschwungszeichen.

In die dritte Kategorie der strukturellen Begünstigung fallen Logistik- und Wohnimmobilien. Es gebe für beide Assetklassen einen (schwach) positiven Zusammenhang zwischen gesamtwirtschaftlicher Lage und Immobilienklima. Doch für beide

Segmente gelte, dass sie selbst in den letzten Jahren und während der Pandemie (überwiegend) oberhalb der Wachstumsschwelle liegen. Solch eine Konstellation bedeutet eine strukturelle Begünstigung und Resilienz gegenüber Konjunkturkrisen. Tatsächlich liegt die aktuelle Einschätzung des wohnwirtschaftlichen Klimas in etwa auf dem selben Niveau wie 2016 oder 2017 – obwohl der ifo-Geschäftslageindex um 40 bis 50 Index punkte unterhalb des damaligen Niveaus liegt. ■

NACH PREISBEREINIGUNG AUFWÄRTSTREND BEI WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSERN B-Städte mit Faktoren zwischen 14 und 17-fach

Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Deutschland ziehe wieder an. 2025 zeige durch Stabilisierung des Zinsniveaus eine zunehmende Investitionsbereitschaft, so Engel & Völkers Research (E&V). In den zehn größten Städten Deutschlands sei ein Plus der Transaktionsvolumina zwischen 3,8% und 8,7% auf 10,7 bis 11,2 Mrd. Euro zu erwarten. Die B-Städte Dortmund und Essen weisen unter den untersuchten Standorten eine besonders hohe Marktaktivität auf.

Die Ankaufsrenditen lägen jedoch deutlich über Niveau von 2021. Die Multiplikatoren als Kehrwert der Ankaufsrenditen sind also deutlich gefallen. Die durchschnittlichen Bruttoanfangsrenditen für Wohn- und Geschäftshäuser lagen im ersten Halbjahr 2025 bei 4,2% in A-Städten und 5,2% in B- und C-Städten. Gegenüber dem Jahr 2021 mit durchschnittlichen Renditen von 3,0 (A) bis 4,4% (C) bedeutet das einen Rückgang der Multiplikatoren um 28% bzw. 15%. B- und C-Städte böten im Vergleich zu den A-Städten attraktivere Renditeplanungen. Das betrifft die laufende „Rendite“. Die echte Rendite stellt sich für „Der Immobilienbrief“ aber erst unter Berücksichtigung des Exits heraus. Nicht berücksichtigt sind dabei auch die Kostentreiber Fläche und Zahl der Mietverträge, die bei hohen qm-Mietern besser zu managen sind. In München und Frankfurt liege die Durchschnittsrendite in guter Lage beispielsweise bei 3,8%, während die B-Stadt Dortmund auf 6,5% käme, so E&V. Z. B. würden B-Städte wie Dortmund mit Multiplikatoren von 14 bis 17 und Essen mit 15 bis 17,5 bewertet.

E&V hat die Preisentwicklung für Wohn- und Geschäftshäuser in Bestand und Neubau untersucht. Hierbei zeigt sich ein deutlicher Gegensatz: Im ersten Halbjahr 2025 sind die durchschnittlichen Angebotspreise für Bestandsimmobilien um +2,6% auf 1.966 Euro/qm gestiegen, während Neubauprojekte im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr ein Minus von 8,8% auf 3.860 Euro verzeichneten. Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 10,26 Euro pro qm

im Bestand (+5,1%) und 15,11 Euro im Neubau (+5,8%) fallen die Mietsteigerungen in beiden Segmenten beinahe gleich aus. ■

10 JAHRE VONOVIA UND 10 JAHRE DAX - VONOVIA FEIERT DOPPELJUBILÄUM

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“,
Immobilien spezialist „Der Platow Brief“

Wir wiesen im letzten Editorial bereits last minute auf das Doppeljubiläum von Vonovia hin. Hier die zweigeteilte Laudatio etwas ausführlicher. CEO Rolf Buch hat mit Vonovia die noch vor 15 Jahren als verschlafen geltende deutsche Wohnungsimmobilienswirtschaft auf ein neues Niveau gehoben. Strikte Effizienz- und Kostenorientierung, eigene, durchoptimierte Handwerkerkolonnen, Ausnutzen von Skaleneffekten und Konzentration der Bestände waren seine 2013 im ersten „Der Immobilienbrief“-Gespräch vorgestellten Ziele.

Schmunzelnd meinte Deutsche Annington, heute Vonovia, CEO Rolf Buch damals im PLATOW/ „Der Immobilienbrief“-Backgroundgespräch, er habe als Arvato Vorstandsvorsitzender Zehntausende Mitarbeiter und Dutzende Geschäftsbereiche geführt. Heute (2013) führe er ein Ein-Produkt-Unternehmen mit Zweitausend Mitarbeitern, das 97% seiner Umsätze der kommenden Jahre schon mit Namen kennt. Das sei für ihn beherrschbar. Schlüsselfaktor des Erfolgs seien Skaleneffekte und Kosten-Effizienz. Er könne sich vorstellen, auch 1 Mio. Wohnungen zu managen.

Das hat Buch nicht ganz geschafft. Aber die Bilanz kann sich sehen lassen. In den vergangenen zehn Jahren hat Vonovia den eigenen Wohnungsbestand von rund 180.000 auf über 530.000 Wohneinheiten ausgebaut. Die Zahl der Mitarbeiter stieg von 1.500 auf 12.400. Heute bewirtschaftet Vonovia mehr als 600.000 Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden und ist Europas führendes Wohnungsunternehmen. Vonovia konnte die Bewirtschaftungskosten pro Wohnung um mehr als 60% reduzieren. Das Unternehmen entwickelte sich in nur einem Jahrzehnt von einem regionalen Vermieter zu einem der bedeutendsten Gestalter auf dem europäischen Immobilienmarkt. Ein Meilenstein in der Unternehmensgeschichte war in 2015, nur zwei Jahre nach dem Börsengang, der Aufstieg in den DAX. Damit war Vonovia das erste Wohnungsunternehmen im wichtigsten deutschen Aktienindex.

Die sicherlich vom Zinsglück begleitete Erfolgsstory hatte auch Schattenseiten. Die Bewertungen liefen in der Hype-Phase bis incl. Bilanz 2022 noch nach der Zinswende

der positiven Zukunft deutlich voran und führte nach mit Börsenbewertung übereinstimmender PLATOW/ „Der Immobilienbrief“-Kritik auf Basis immobilienwirtschaftlicher Eckdaten zu einer deutlichen Bewertungskorrektur. Ohne den ungemein kompetenten und sympathischen Auftritt von Rolf Buch und seiner perfektionierte Verbands- und Politik-Arbeit hätte das durchaus zu Fragen führen können. Es ging gut. Für Buch zeigt die Entwicklung, dass Vonovia mit der Strategie den richtigen Kurs gewählt haben. Vonovia habe mit den rasanten Entwicklungen Schritt gehalten und wichtige Entscheidungen zur richtigen Zeit getroffen. Für die Zukunft habe sich Vonovia vorgenommen, weiterhin innovative und nachhaltige Lösungen für das Wohnen von morgen zu entwickeln. Zu den neuen Geschäftsfeldern zählen unter anderem eigene Handwerksdienstleistungen für Modernisierung und Instandhaltung, das eigene Development-Geschäft, der Ausbau digitaler Serviceangebote sowie innovative Lösungen im Bereich Energieversorgung. Vonovia hat einen verbindlichen Klimapfad festgelegt. Vonovia hat seit 2015 mehr als 10 Mrd. Euro in die eigenen Quartiere und den Neubau investiert.

Hinsichtlich der Bewertung bleiben für PLATOW/ „Der Immobilienbrief“ noch immobilienwirtschaftlich prinzipielle Fragen offen. Letztlich wecken „Fair Value“ Bewertungen allein aus dem Begriff heraus. Andererseits dürfte auch jedes Produktionsunternehmen nicht realisierbare Werte in der Bilanz haben. Industrieerfahrung führt da wahrscheinlich zu kulturellen Differenzen. Schließlich hat jede Industriebilanz Vermögenswerte in Gebäuden und Maschinen in der BGB-Bilanz, die nicht marktgängig sind. Dennoch hat Buch in einem Bilanzkraftakt die Bewertung des deutschen, zumindest 2022 zu über 70% unsanierten Wohnungsbestandes, von 29-facher Jahresmiete Richtung 24-fache und nach Mieterhöhungen vielleicht sogar 23-fache Jahresmiete zurückgeführt.

Der Vonovia Bestand hat sich über Jahrzehnte aus vielen (Werks-) Wohnungsbeständen, für deren Qualität das Vorgängerunternehmen **Dt. Annington** oft durch die Presse ging, entwickelt. Den perfekt gemanagten Kraftakt der Bewertungskorrektur hat der Vonovia Kurs aus PLATOW-Sicht gut überstanden. Jedoch sehen erfahrene Marktspezialisten in Backgroundgesprächen für den unsanierten Bestand eher Faktor 14 bis 16 als realistisch an (siehe oben Engel & Völkers). PLATOW/ „Der Immobilienbrief“ ging vor 3 Jahren noch von 18-fach bzw. rund einem Drittel Bilanzluft aus. Lt. brandaktueller **Engel & Völkers Recherche** (s.u.) werden B-Städte wie Dortmund mit Multiplikatoren von 14 bis 17 und Essen mit 15 bis 17,5 bewertet. **Zwischen 17-fach und 23-fach ist immer noch ein Drittel Luft.** Die Absolutwerte dürften sich durch Mieterhöhungen aber angeglichen haben. Und aus Analystensicht liegen aber international anerkannte **Bewertungen, wohl von denselben erfahrenen Bewertern vor, die Ende 2022 noch 29-fach für realistisch hielten.**

Andererseits berichten alle Researchhäuser, meist ohne Unterscheidung von privaten Einzelwohnungen zu rein ertragsabhängigen „Mathematik“-Portfolien, von einer seit 5 Quartalen anhaltenden Erholung des Wohnimmobilien-Marktes. Wenn alle Stakeholder von den professionellen 2022er Bewertern über die WP's, Aktionäre, Anlegerschützer, Presse, Beschäftigte und Vorstand die Füße stillhalten, sind nicht nur Vonovia, sondern auch andere Wohnimmobilien-Bestands-AG's bei beginnender Positivstimmung in „trockenen Tüchern“.

Große Risiken sind dann auch aus PLATOW/ „Der Immobilienbrief“-Sicht nicht mehr zu sehen. Die Miete kommt wie ein Uhrwerk. Mieterhöhungspotentiale gibt es auch. Die Liquidität ist auf Jahre sicher. Der Zinstrend zeigt eher nach unten. Das Management ist, auch wenn Buch zum Jahresende aussteigt, top. Der Bestand ist im Möglichkeitsrahmen gepflegt. Behörden haben kein Interesse mehr an Bewertungsdiskussionen. **Blendet man die rein subjektive und weder markt- noch liquiditätsrelevante Bewertungsfrage aus, können auch Heißluftballons hoch in den Kurs-Himmel fliegen. ■**

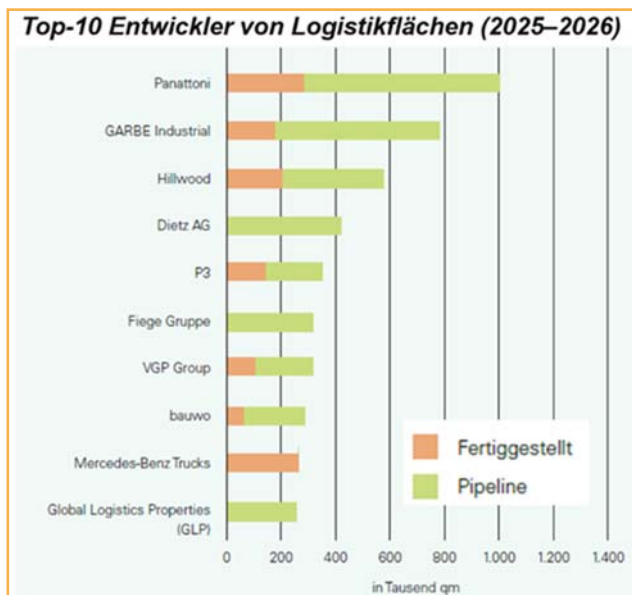
ROBUSTER LOGISTIKMARKT WIDERSTEHT KONJUNKTUR- TURBULENZEN

Trotz anhaltender konjunktureller Eintrübungen und geopolitischer Unsicherheiten zeigt sich lt. Bulwiengesa der deutsche Logistikimmobilienmarkt weiterhin robust. Die Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Flächen höchster Qualität übersteige in vielen Regionen weiterhin das Angebot. Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern hätten sich angenähert. Das zeigt die neue Studie „Logistik und Immobilien 2025“, die bulwiengesa zum elften Mal in Folge in Partnerschaft mit der BREMER SE, GARBE Industrial und Savills veröffentlicht.

Für das laufende Jahr 2025 wird ein deutlicher Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf rund 5,17 Mio. qm (Vj.: 4,29 Mio. qm) erwartet. Der Anstieg sei aber teilweise auf Projektverschiebungen aus 2024 zurückzuführen. Auch für 2026 zeichne sich ein weiterhin solides Fertigstellungsvolumen von etwa 4,86 Mio. qm ab. Deutschland positioniere sich mit einem Bestand von rund 167 Mio. qm als einer der führenden Logistikimmobilienmärkte Europas. Der deutsche Logistikimmobilienmarkt durchlaufe aber eine fundamentale Transformation. Traditionelle Lagerhallen weichen hochspezialisierten Logistikzentren.

Marktführer nach Bestandsvolumen ist die **GARBE Industrial**, die nach über 30 Jahren Marktpräsenz ein Portfolio von rund 5 Mio. qm in Deutschland aufgebaut hat. Mit einem Fertigstellungsvolumen von 2,08 Mio. qm im Betracht-

tungszeitraum 2020-2025 nimmt **Panattoni** erneut die Position des aktivsten Akteurs am Markt für Logistikentwicklungen ein.



Allein 422.000 qm wurden im Laufe des Jahres 2025 fertiggestellt. GARBE Industrial folgt auf Rang zwei mit 1,64 Mio. qm (305.000 qm in 2025), während **VGP Group** mit 1,38 Mio. qm (157.000 qm in 2025) den dritten Platz belegt. Die Top 5 komplettieren **GLP** und **Hillwood**. Bemerkenswert sei die starke Präsenz von Eigennutzern. Die **EDEKA Gruppe** verzeichne eine Pipeline von 195.000 qm für 2025, während auch die **Deutsche Post DHL Group** unter den Top 20 Projektentwicklern vertreten ist.

Die Logistikregion Rhein-Ruhr konnte ihren Spitzenplatz im Ranking deutscher Logistikregionen erneut behaupten. Das Gesamtvolumen der Fertigstellungen 2020-2025 von rund 1,60 Mio. qm verschafft einen knappen Vorsprung gegenüber Berlin (1,56 Mio. qm) und Halle/Leipzig (1,43 Mio. qm). Das Logistiksegment erreichte 2024 ein Investmentvolumen von 4,3 Mrd. Euro und behauptete im Verbund mit dem Segment Light Industrial seine Position als nachgefragteste gewerbliche Assetklasse. GARBE führt mit 2,5 Mrd. Euro Investmentvolumen weiterhin das Investoren-Ranking an, gefolgt von LIP Invest (1,4 Mrd. Euro) und Deko Immobilien. ■

NACH BENKO-PLEITE: HANSEMERKUR BAUT DIE „GÄNSEMARKT-HÖFE“

Sabine Richter

Der Hamburger Politik dürften gleich mehrere Steine vom Herzen gefallen sein. Endlich ist die lange erhoffte Lösung für eines der prominentesten Bauvorhaben Hamburgs in Sicht. Die Versicherung HanseMerkur baut auf der riesigen Brache am Gänsemarkt, die die Insolvenz des Investors René Benko zurückgelassen hat, ein

achtstöckiges Laden- und Bürogebäude. Es handelt sich um ein Grundstück in bester Hamburger Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hamburger Staatsoper und zum Jungfernstieg.

Benkos Signa Holding wollte hier einen Neubau mit insgesamt 17.000 m² für Einzelhandel, Gastronomie, Büros und 22 Wohnungen errichten. Vor Baustart rutschte die Signa in die Insolvenz. Dort, wo die einst 1979 eröffnete Gänsemarktpassage stand, klappt seit deren Abriss 2022/23 eine hässliche Lücke. Der Grund, weshalb in den Hamburger Medien nun von einer „Rettungsaktion und gleichzeitig einem städtebaulichen Signal“, gesprochen wurde.

Ein Investmentvehikel der **HanseMerkur Grundvermögen AG**, der Immobilieninvestment- und Assetmanager



Quelle BiwerMau / bloomimages

der **HanseMerkur Versicherungsgruppe** (HMG), hat das 3.900 qm große Filetgrundstück zu Jahresbeginn erworben und will im Wesentlichen die Pläne von Signa übernehmen. Die Baugenehmigung liegt vor.

HanseMerkur-Vorstandschef **Eberhard Sautter** erklärte: „Es hat für uns eine besondere Bedeutung, zum 150. Jubiläum der Hanse Merkur ein neues Stück Hamburg in der Nähe unseres Unternehmenssitzes zu realisieren. Für uns zählt das Objekt am historischen Gänsemarkt zu den absoluten Prestigeprojekten im Herzen der Stadt.“ Finanzsenator **Andreas Dressel** (SPD) zeigte sich bei dem feierlichen Spatenstich im Juli erleichtert, dass ein hanseatisches Unternehmen der Stadt aus dem Benko-Dilemma helfe. Dem Vernehmen nach gab es Spekulationen über mehrere Investoren, die an dem Projekt Interesse hatten. Die Entscheidung lag bei Insolvenzverwalter **Torsten Martini**. Dressel sagte, man versuche jetzt nach und nach die buchstäblichen Baustellen abzuheben, die der schillernde Investor in Hamburg hinterlassen habe. Dabei dürfte der Elbtower derzeit die größten Sorgen bereiten.

2028 soll der Gänsemarkt wieder komplett sein

Am Gänsemarkt haben im September die vorbereitenden Arbeiten begonnen, ein Bauzaun steht, es finden Erdarbeiten für die Baugrube statt. Der gesamte Büro- und Geschäftshaus-Komplex soll 2028 fertig sein. ►

Mit der Umsetzung wurde der Hamburger Projektentwickler Quantum beauftragt. **Malte Andes**, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der HanseMerkur Grundvermögen AG: „Quantum ist ein renommierter Projektentwickler, den wir von anderen Projekten gut kennen“.

Die architektonische Konzeption verantwortet das Hamburger Architekturbüro **BiwerMau**. Der achtgeschossige Neubau wird an die Häuserzeile der Colonnaden anschließen, es wird zwei Untergeschosse geben und eine Tiefgarage. Zur Straße hin sollen sich Durchgänge öffnen, so dass großzügige Innenhöfe entstehen. Der alten Gänsemarkt-Passage wird der Neubau mit einer Gesamtfläche von rund 20.000 qm nicht ähnlich sehen. Im Erdgeschoss sind Flächen für Einzelhandel (2290 qm) und Gastronomie (2270 qm) geplant. Die Büroflächen in den Obergeschossen (13.000) sollen flexibel gestaltet werden können. Für rund 22 Wohnungen sind nach derzeitigem Planungsstand 2260 qm vorgesehen. Im Dachgeschoss soll es Terrassen geben, denen man bis zur Binnenalster blicken kann. Gastronomie, etwa eine Roof-Top-Bar, ist nicht geplant.

Mit seiner hellen Fassade wird er dem Gänsemarkt ein freundlicheres Gesicht geben, und auch die angrenzende Büschstraße und die Verbindung zwischen Jungfernstieg und Colonnaden aufwerten. Aufgrund der Lage und der attraktiven Architektur werden die Flächen auf hohe Nachfrage stoßen, hofft Malte Andes.

Die HMG ist mit einem beachtlichen Teil ihrer rund 7 Mrd. Euro schweren Investments an verschiedenen Projekten in Hamburg engagiert, beispielsweise in der Neuen Mitte Stellingen mit 141 Wohnungen, der neuen Hamburger Vattenfallzentrale in der Hafencity (Elbside Hamburg), einem Studentenwohnheim an der TU Harburg oder dem Medical Science Center in Hamburg-Langenhorn. Insgesamt managt die HanseMerkur Grundvermögen Immobilienwerte für mehr als 70 institutionelle Investoren, darunter Versorgungswerke, Pensionskassen, Versicherungen, Banken, Sparkassen, Stiftungen und Family Offices. Der Anlagefokus liegt auf Wohn- und Büroimmobilien in Deutschlands Wachstumsregionen. ■

DIE FRIEDRICHSTRASSE

Boulevard der Dämmerung oder Wiederauferstehung einer Prachtstraße?

Roman Menzel, Geschäftsführer und Inhaber der Neopolis Beteiligungs GmbH

Boulevard der Dämmerung, im englischen Originaltitel Sunset Boulevard, war ein von **Billy Wilder** 1950 inszenierter Filmklassiker über verblasste Zeiten eines großen Boulevards in Hollywood. Hollywoods Goldene Ära in den 1920er

Jahren, als sich das Star- und Studiosystem etablierten und die Gagen der Schauspieler explosionsartig in die Höhe schossen, entstanden am Sunset Boulevard zahlreiche Luxusvillen. Als sich ab Anfang der 1930er Jahre der Tonfilm

zunehmend durchsetzte, bedeutete dies für viele Stummfilmdarsteller das Karriereende und der Boulevard verschwand samt seiner Bewohner in der Vergessenheit - bis er ab den 1960er Jahren wieder aufblühte.



Droht der Friedrichstraße das gleiche Schicksal wie einst dem Sunset Boulevard?

Die Friedrichstraße erlebte nach der Wende der 1990er Jahre einen Bauboom und avancierte zur nobelsten Straße Berlins und lief dem Berliner Kurfürstendamm allmählich den Rang ab. Glanzvolle Bauten wie Jean Nouvels Galeries Lafayette und die Quartiere 205 und 206 gewannen die Gunst einer luxusorientierten Klientel. Doch die City-West holte auf und betuchte Bewohner aus dem noblen Grunewald waren es bald leid sich durch eine immer vollere, mit Baustellen durchsäten, Innenstadt zu quälen.



Zumal das Parken vor den Luxusboutiquen in der engen Friedrichstraße kaum möglich war. Wohlhabende ‚West-Berliner‘ mieden den beschwerlichen Weg und überließen schaulustigen, weniger kauffreudigen, Touristen das

Feld. Die edlen Boutiquen wanderten wieder zurück an den Kudamm, wo es sich besser parken ließ, die Wege kürzer waren und es beschaulicher zugging.

Die gewählten politischen Vertreter zogen die falschen Schlüsse und gaben dem Autoverkehr die Schuld. Aus diesem Grund wurde ab Sommer 2020 die Friedrichstraße in dem Abschnitt zwischen Leipziger Straße und Französischer Straße eine autofreie Zone. Das Projekt des Berliner Senats diente der Erprobung, wie eine autofreie Stadt die Lebensqualität und die Konsumfreudigkeit wieder steigern könnte. Das Verkehrsexperiment kostete mehrere Millionen Euro Steuergeld und war vom ästhetischen Standpunkt einer Großstadt nicht würdig.

Das Resultat war verheerend. Der politische Streit zwischen den Koalitionspartnern entgleiste und schadete weiter dem Image der Friedrichstraße. Nicht nur der hochwertige Einzelhandel, sondern auch zahlreiche Büronutzer verließen die Gegend.

Mittlerweile gab es einen politischen Wechsel im Berliner Abgeordnetenhaus, woran der Streit über das Verkehrskonzept der Friedrichstraße wahrscheinlich seinen Anteil trägt.

Auch Prachtstraßen unterliegen Zyklen

Die Friedrichstraße ist nach wie vor eine der bekanntesten Straßen in Berlin und hat im Laufe der Jahrhunderte eine faszinierende Geschichte durchlebt. Die Friedrichstraße ist nicht nur eine Einkaufsstraße, sondern ein lebendiges Zeugnis der Geschichte, Kultur und voller Potenzial. Von der prachtvollen Architektur bis zu exklusiven Geschäftsräumen und kulturellen Einrichtungen, hochwertigen Büros, angesagten Restaurants und schönen angrenzenden Straßen und Plätzen bietet sie eine Vielfalt, die wenige Straßen in der Hauptstadt haben und macht sie zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Berliner Stadtbildes.

Sie abzuschreiben ist grundlegend falsch, denn erstens unterliegen auch Prachtstraßen gewissen Zyklen, was der Berliner Kurfürstendamm ab den 1990er Jahren ebenfalls erfahren musste, bevor er wieder aufblühte, und zweitens besteht die Friedrichstraße aus mehreren Teilbereichen, die sich lohnen näher betrachtet zu werden.

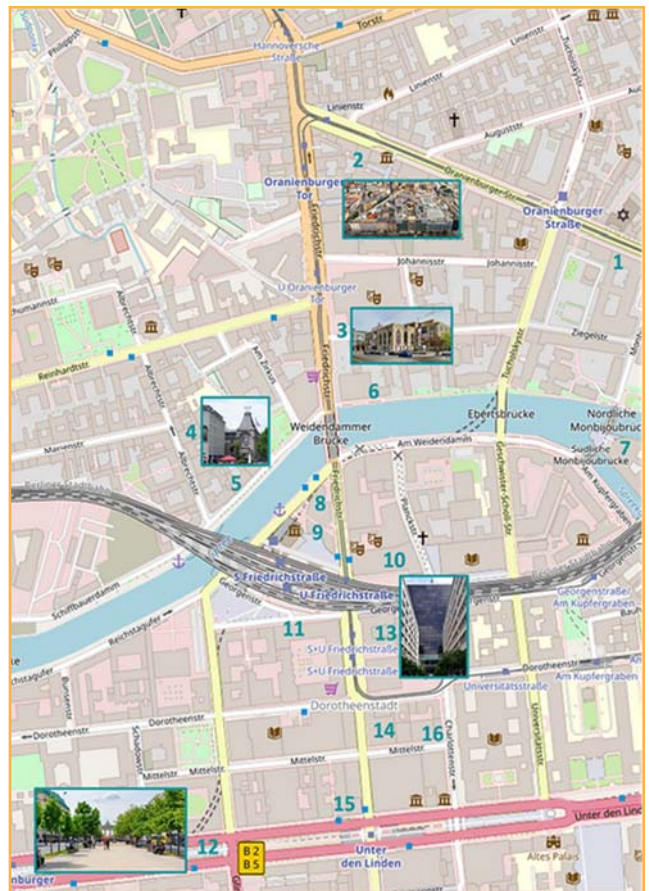
Die drei unterschiedlichen Gesichter der Friedrichstraße -Nord, Mitte, Süd-

Vom Norden Ecke Torstraße bis zum Süden zum Mehringplatz am Halleschen Tor zieht sich die Friedrichstraße entlang auf einer Strecke von ca. 3,3 Kilometern und überquert dabei nicht nur die Spree, sondern durchquert auch die Bezirke Mitte und Kreuzberg. Im Kern kann man die Friedrichstraße gut in drei unterschiedliche Bereiche aufteilen, die aufgrund ihrer Heterogenität eine unterschiedliche Attraktivität aufweist.

Der nördliche Teil der Friedrichstraße – Kultur pur

Von der Ecke Torstraße bis Unter den Linden erstreckt sich dieser Teil auf einer Länge von ca. 1,2 Kilometern und lässt sich in 16 Minuten fußläufig bewältigen. Hier befinden sich zahlreiche kulturelle Einrichtungen von Bedeutung mit hoher Lebendigkeit sowohl am Tage als auch am Abend.

Wenn wir unseren Spaziergang im Kreuzungsbereich der Torstraße starten und nach Süden laufen, kommen wir nach wenigen Metern zur Oranienburger Straße. Ein Blick nach links und es öffnet sich die Sichtachse zum Berliner Fernsehturm, Berlins Wahrzeichen. Man erkennt in der



Ferne die goldene Kuppel der Neuen Synagoge. In der Oranienburger Straße sieht man rechtsseitig das graffiti bemalte Tacheles, ein Gebäudeteil eines ehemaligen Kaufhauses, welches vor der Sanierung als alternatives Kunsthaus genutzt wurde und heute ein internationales Fotomuseum, das Fotografiska, beherbergt. Das alte Brachgelände ist in den letzten Jahren durch einen US-amerikanischen Investor luxuriös entwickelt worden. Das Ensemble mit zahlreichen Innenhöfen und einer Passage wurde von den Schweizer Architekten Herzog & de Meuron geplant und erstreckt sich von der Oranienburger Straße zur Friedrichstraße. Der Komplex vereint viele Nutzungen von Einzelhandel, hipper Gastronomie, wie das Restaurant und Bar Veronika, moderne Büros bis zu Luxus-Wohnungen.

Kulturell bleibt es auf der Friedrichstraße weiter prominent mit dem bekannten Revue-Theater Friedrichstadt-

Palast und rechter Hand der Spree das berühmte Berliner Ensemble, auch bekannt als Brecht Theater. Hier am Schiffbauerdamm gibt es etliche Restaurants, wovon das Grill Royal an der Friedrichstraße hervorsticht und eines der Topadressen der Gegend ist. Linker Hand der Brücke erblickt man, die Spree hinunter, die Museumsinsel 7 und rechts den Reichstag.

Auf der Weidendammer Brücke überqueren wir die Spree und sehen rechts das sogenannte Spreadreieck, ein modernes Bürogebäude des Architekten Mark Braun, die eine Reminiszenz der Entwürfe von Ludwig Mies van der Rohe sind, der dort bereits in den 1920er Jahren ein Hochhaus an gleicher Stelle plante. Dahinter versteckt sich der Tränenpalast ein Stück deutsch-deutscher Geschichte. Der Ort des tränenreichen Abschieds, als die Verwandten wieder nach West-Berlin ausreisten. Hier gedenkt man auch den schrecklichen Kindertransporten während des NS-Zeit Züge in das Leben – Züge in den Tod.

Gegenüber, die bekannten Bühnen des Admiralspalastes und des Kabarett-Theaters - Die Distel. Der Bahnhof Friedrichstraße, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Stadt, verbindet verschiedene U- und S-Bahn-Linien. Dies macht die Straße nicht nur für Berliner, sondern auch für Touristen leicht erreichbar.

Auf den letzten Metern bis zum Boulevard Unter den Linden passieren wir noch das knapp 100 Meter hohe Internationale Handelszentrum, heute ein zentraler Bürogebäudekomplex sowie das KulturKaufhaus Dussmann und das Haus der Schweiz. Weinfreunde treibt es in die angesagte Weinbar, der Bar Freundschaft. Hier endet der nördliche Teil der Friedrichstraße, ein sehr lebendiger, intakter Teil, der mit der Neueröffnung des Am Tacheles einen neuen Magneten hinzugewonnen hat.

Der mittlere Teil der Friedrichstraße – Zentrum der Geschäftswelt

Dieser Teil ist nur 800 Meter lang und verläuft in etwa 11 Gehminuten von Unter den Linden bis zur Leipziger Straße in südlicher Richtung. In der Kreuzung des Boulevard Unter den Linden befand sich das berühmte Café Bauer. Die Kreuzung entwickelte sich Anfang des 20. Jahrhunderts zu einer der belebtesten Orte der Stadt überhaupt. Etliche historische Aufnahmen dieser Zeit zeigen unzählige Pferdewagen, Droschken, Kraftfahrzeuge, Handwagen, Omnibusse, Radfahrer und Fußgänger, die sich gleichzeitig die Straße teilten.

Rechts die Linden hinuntergeschaut, erblickt man das weitere Wahrzeichen der Stadt: Das Brandenburger Tor. Blick nach links, dann schaut man in Richtung Deutsche Staatsoper und auf das wiederaufgebaute Berliner Stadtschloss, dass das Humboldtforum beherbergt und

bedeutende Ethnologische Sammlungen und Asiatische Kunst zeigt.

An der anderen Ecke der Kreuzung befindet sich das Westin Grand Hotel, eines der letzten DDR-Hotelneubauten und Stolz des damaligen Regimes. Der in der Nachwende gebaute Lindencorso wird als Showroom des Volkswagenkonzerns genutzt und zeigt deren Markenvielfalt von Audi, Bentley, Bugatti, Cupra, Skoda bis VW.

Auf der Friedrichstraße befindet sich das italienische Edel-Restaurant Bocca di Bacco und um die Ecke eine Berliner Institution, das Restaurant Borchardt, nach wie vor einer der angesagtesten Brasserien der Stadt. An der Ecke Französische Straße ist das renommierte Kaufhaus Galeries Lafayette. Durch die angesprochenen Probleme, die insbesondere auf diesem Teil der Friedrichstraße bestehen, wird wohl auch diese Institution weichen. Zur Diskussion steht, den Sitz der Landesbibliothek in dieses Gebäude zu verlegen.

Ziemlich glanzlos sind die einst angesagten Einkaufstempel, Quartier 205 entstand nach Plänen von Oswald Mathias Ungers und Quartier 206 von Henry Nichols Cobb (von Pei Cobb Freed & Partners).

Hohe Leerstände, verwaiste Läden, fehlende Nachvermietungskonzepte prägen diese Gebäude. Auf der anderen Seite dieser Blöcke befindet sich mit dem Gendarmenmarkt, einer der schönsten Plätze Berlins. Im Zentrum das Schauspielhaus von Karl Friedrich Schinkel erbaut, gehört es zu den Hauptwerken des deutschen Klassizismus und wird umrahmt vom französischen und deutschen Dom.

Das Haus der russischen Wissenschaften und Kultur ist noch ein Relikt der DDR-Zeit. Der mittlere Teil endet an der Kreuzung Leipziger Straße einer der wichtigen Ost-West-Achsen am U-Bahnhof Stadtmitte. Die Kreuzung ist geprägt durch 4 Geschäftshäuser in den Bauklassen Gründerzeit, 1930er und 2000er Jahre. Das angekratzte Image der Friedrichstraße resultiert aus diesen mittleren Teil. Der größte Handlungsbedarf besteht hier der Straße wieder Leben einzuhauchen, die es aufgrund der Lage und der Qualität verdient hätte.

Die südliche Friedrichstraße – Zwischen Kalter Krieg und Zeitungsviertel

Die restlichen 1,3 Kilometer von der Leipziger Straße bis zum Mehringplatz unterscheiden sich stark von den nördlich liegenden Abschnitten. 18 Minuten Fußweg benötigt man für die Strecke, wo die Friedrichstraße mit der Nr. 246 endet.

Nach dem Haus Friedrichstadt, einem Bürogebäude der neuen Sachlichkeit aus den 1930er Jahren gibt es eine Mischung aus modernen und historischen Gebäuden.

Impressum

Research Medien AG,
Rheda-Wiedenbrück
T: 05242 - 90 12 50
F: 05242 - 90 12 51
info@rohmert-medien.de
www.rohmert-medien.de

Chefredaktion:

Constanze Wrede
Dr. Karina Junghanns
(stellv. Chefredaktion)

Hrsg.: Werner Rohmert

Immobilienredaktion:

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Thomas
Döbel, Dr. Gudrun Escher, Uli Richter,
Sabine Richter, Hans Christoph
Ries, Caroline Rohmert, Petra
Rohmert, Werner Rohmert, Prof.
Dr. Günter Vornholz

Recht / Anlegerschutzrecht:

Klumpke Rechtsanwälte, Köln;
Dr. Philipp Härle - HMRP
Rechtsanwälte, Berlin;
Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,

Redaktioneller Beirat:

Dr. Kurt E. Becker (BSK), Christopher
Garbe (Garbe Unternehmens-
gruppe/Garbe Industrial Real Estate
GmbH), Dr. Karl Hamberger (Ernst &
Young), Prof. Dr. Jens Kleine, Prof.
Dr. Wolfgang Pelzl (Uni Leipzig),
Andreas Schulten, Dr. Marcus
Gerasch

Chefvolkswirt:

Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c.
Hanspeter Gondring FRICS,
Wissenschaftlicher Leiter der ADI
Akademie, "Exzellenzpartner für
lebenslanges Lernen in der Immo-
bilienwirtschaft!"

Wissenschaftliche Partner:

Prof. Dr. Dieter Rebitzer
(Studiendekan/FRICS;
Hochschule für Wirtschaft
und Umwelt Nürtingen -Geislingen)

Verlag:

Research Medien AG
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr.
Karl-Georg Loritz, Dachau

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

*Namens-Beiträge geben die
Meinung des Autors und nicht
unbedingt der Redaktion wieder.*

Bekannt ist das Philip-Johnson-Haus aus den End 1990er Jahren, eines der letzten Gebäude des New Yorker Stararchitekten.

Hier beginnt das sogenannte Zeitungsviertel. Ein zentrales Element des Zeitungsviertels ist der Checkpoint Charlie, einst ein Grenzübergangspunkt zwischen Ost- und West-Berlin während des Kalten Krieges. Heute ist der Checkpoint Charlie nicht nur eine historische Stätte, sondern auch ein touristischer Anziehungspunkt. Umgeben von Museen und Gedenkstätten, darunter das Mauermuseum, erinnert der Checkpoint Charlie an die Zeiten der Teilung und die Bemühungen um Freiheit und Überwindung politischer Grenzen.

Mit Überquerung der Zimmerstraße verlässt man den Bezirk Mitte und dringt in Kreuzberg ein.

Im Laufe der Jahre hat sich das Zeitungsviertel weiterentwickelt und ist heute ein vielschichtiger Stadtteil. Neben den historischen Gebäuden und Gedenkstätten gibt es moderne Bürokomplexe, Geschäfte und gastronomische Einrichtungen, wie das Entrecote, Sale e Tabacchi und Tim Raue. Diese haben eine hohe Anziehungskraft und machen die Gegend auch abends lebendig. Das Viertel hat seine historische Bedeutung nicht verloren, sondern integriert sie geschickt in die pulsierende Gegenwart.

Diese Gegend hat eine hohe Frequenz. Insbesondere der Kreuzungsbereich Kochstraße mit seinem U-Bahnhof und den historischen Gebäuden mit schönen Fassaden der unter Denkmal stehenden Gebäude Friedrichstraße 208 und Friedrichstraße 210. Hier sind die Verlage und Zeitungen von TAZ bis Springer mit dem bekannten Axel-Springer-Haus, einst Symbol der freien Presse von 'West-Berlin'.

Zwar endet die Friedrichstraße hier noch nicht, aber der letzte 'West-Berliner' teil ist weniger bedeutend, eigentlich ein vierter Abschnitt. Erwähnenswert ist das Landesarbeitsamt aus dem Jahre 1940 als Beispiel für brachiale NS-Monumentalarchitektur. Die Gegend weiter südlich bis zum Mehringplatz war stark kriegszerstört und wurde durch eintönige 1970er Jahre Architektur wiederaufgebaut. Das Ende bildet der Mehringplatz, einst Belle-Alliance-Platz. Dieser galt als einer der schönsten Plätze Berlins. Erhalten ist nahezu nichts davon.

Prachtstraßen bleiben Prachtstraßen und sind Marken

Die Maximilian Straße in München, die Kö in Düsseldorf, Alter Wall in Hamburg, die Zeil in Frankfurt, der Kurfürstendamm in Berlin sind Markennamen. Eingebannt ins Gedächtnis der Menschen haben sie einen hohen Wert. Diesen hat die Friedrichstraße ebenso. Im nördlichen und in Teilen der südlichen Friedrichstraße ist es pulsierend. Der mittlere Teil, das wichtige Geschäftsviertel rund um den Gendarmenmarkt, muss sich wieder fangen. Es ist nur eine Frage der Zeit und bedarf Mut und Kreativität der Eigentümer (mit den nötigen Investitionen) sowie dem Willen der politisch Verantwortlichen. ■

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de